

## MĚSTO UHERSKÝ BROD

### Nájemní smlouva č. 25/05969/16

kterou podle § 2201, § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), uzavřely tyto smluvní strany:

**Město Uherský Brod**

zastoupeno Mgr. Davidem Surým, místostarostou  
se sídlem Masarykovo náměstí 100, 688 01 Uherský Brod  
IČO 00291463  
DIČO CZ00291463  
bankovní spojení Komerční banka a. s., pobočka Uherský Brod, č. účtu 19-721721/0100  
(dále jen jako pronajímatel)

a

**Katolická základní škola v Uherském Brodě**

se sídlem Uherský Brod, Jirchářská 823  
zapsaná u MŠMT ve složce 2006 pod pořadovým číslem 006 ze dne 01.09.2006  
IČO 71340700  
DIČO CZ71340700

zastoupená Mgr. Ivem Ertlem, ředitelem školy  
(dále jen jako nájemce)

takto:

### PREAMBULE

Výše uvedené smluvní strany uzavřely dne 04.11.2013 Nájemní smlouvu č. 25/2/4037/13, jejímž předmětem je užívání stavby občanského vybavení č. p. 823, která je součástí pozemku p. č. st. 304 v k. ú. Uherský Brod (dále jen „škola“). Smlouva je uzavřena za účelem vzdělávání a výchovy žáků, nájem je sjednán na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 6 měsíců.

Nájemce má zájem provést změny na předmětu nájmu spočívající v přístavbě, nástavbě a v dalších stavebních úpravách budovy školy (dále jen „technické zhodnocení“) podle studie s názvem „Rekonstrukce katolické školy v Uherském Brodě“, která je uložena u pronajímatele, a za tím účelem hodlá požádat o dotaci z IROP (dále jen Projekt“).

V souvislosti s tím proto nájemce dne 15.09.2016 a následně 18.10.2016 požádal pronajímatele o udělení písemného souhlasu s provedením technického zhodnocení a o uzavření nájemní smlouvy, kterou je nutné uzavřít na dobu min. 10 let od ukončení dotačního projektu. Jedná se o minimální dobu požadovanou poskytovatelem dotace, po kterou bude nájemce nucen v souladu s pravidly poskytovatele dotace zachovat technické zhodnocení, tzv. doba udržitelnosti.

## I. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí - pozemku p. č. st. 304, jehož součástí je stavba občanského vybavení č. p. 823 v k. ú. Uherský Brod vedeného v katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro obec a katastrální území Uherský Brod, včetně všech jeho součástí a příslušenství. Stavbu občanského vybavení č. p. 823, jež je součástí pozemku p. č. st. 304 v k. ú. Uherský Brod (dále jen „předmět nájmu“) přenechává pronajímatel nájemci k dočasnému užívání za účelem vzdělávání a výchovy žáků a k provedení změny předmětu nájmu (tj. přístavby, nástavby a stavebních úprav předmětu nájmu v souladu s doloženou studií s názvem „Rekonstrukce katolické školy v Uherském Brodě“ s účasti dotací.
2. Podpisem této smlouvy nájemce předmět nájmu do dočasného užívání přijímá a zároveň se zavazuje, že ho bude udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

## II. DOBA NÁJMU

1. Nájem se uzavírá na dobu určitou s účinností od 01.01.2017 do uplynutí doby udržitelnosti dotačního Projektu s názvem „Rekonstrukce katolické základní školy v Uherském Brodě“, tj. min. 10 let od ukončení Projektu.
2. Pokud nebude nájemci poskytnuta dotace nejpozději do 31.12.2017, nájemní vztah zanikne ke dni 30.06.2018.
3. Před uplynutím sjednané doby nájmu lze nájemní vztah ukončit:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran;
  - b) písemnou výpovědí nájemce dle § 2308 nebo § 2287 občanského zákoníku;
  - c) písemnou výpovědí pronajímatele dle § 2309 občanského zákoníku.Tímto není dotčeno právo obou smluvních stran od této smlouvy odstoupit z důvodů porušení sjednaných podmínek. Za podstatné porušení smlouvy se považuje neplacení nájemného, poškození majetku pronajímatele a provedení stavebních úprav bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. V písemné výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná a musí být doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 3 dnem po jejím uložení na poště.

## III. NÁJEMNÉ A CENA SLUŽEB

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran následovně:
  - a) **od účinnosti této smlouvy do dne předcházejícího počátku běhu doby udržitelnosti** (tj. min. 10 let od ukončení Projektu) ve výši **124.135 Kč/rok**. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 01.07. běžného kalendářního roku upravit o koeficient inflace předcházejícího roku vydaný Českým statistickým úřadem a nájemci doručit nejpozději k 20.06. běžného kalendářního roku. Nájemné je splatné čtvrtletně předem tak, že nejpozději do 20.3., 20.06., 20.09., 20.12. běžného kalendářního roku bude uhrazena ¼ ročního nájemného na následující čtvrtletní na účet pronajímatele, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem. Faktura bude obsahovat všechny náležitosti daňového dokladu. Úhrada nájemného za čtvrtletí, v němž nabude účinnosti tato smlouva, bude provedena společně s úhradou nájemného na následující čtvrtletí na základě faktury vystavené pronajímatelem.
  - b) **od prvního dne běhu udržitelnosti Projektu až do uplynutí této doby** (tj. min. 10 let od ukončení Projektu) ve výši odpovídající nároku nájemce za zhodnocení předmětu nájmu, a bude splatné ke dni uplynutí sjednané doby nájmu. Nárok nájemce na vyrovnání za zhodnocení předmětu nájmu bude započten s nárokem pronajímatele na nájemném. Pokud nájem zanikne před uplynutím sjednané doby nájmu, nájemce se vzdává nároku na úhradu poměrné části zhodnocení předmětu nájmu za období zbývající do uplynutí původně sjednané doby nájemního vztahu.
2. Nájemce bude hradit veškeré náklady související s užíváním předmětu nájmu (elektrická energie, dodávky tepla, vody, svozu odpadů, atd.) na základě vlastních smluv uzavřených přímo s dodavateli těchto služeb.
3. V případě, že nájemce nedodrží lhůty pro zaplacení nájemného nebo ceny služeb, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění. Úroky z prodlení se počítají od prvního dne po splatnosti.



## VI. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce je povinen a zavazuje se:
  - a) udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu včetně přilehlého chodníku;
  - b) hradit náklady spojené s provozem předmětu nájmu;
  - c) provádět běžnou údržbu a úklid, v zimním období odklízet sněh z přilehlého chodníku;
  - d) předmět nájmu řádně a v souladu s účelem dohodnutým touto smlouvou užívat a chránit ho před poškozením a zničením tak, aby nedošlo k zhoršení jeho podstaty;
  - e) neprodleně informovat pronajímatele o potřebě oprav předmětu nájmu, které má pronajímatel provést, a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Pokud by pronajímateli neužíváním předmětu nájmu vznikala nebo hrozila značná škoda, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit;
  - f) ke dni skončení nájmu předat předmět nájmu pronajímateli vyklizený a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a případným dalším úpravám, ke kterým pronajímatel dal písemný souhlas,
  - g) nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu sám nebo jiné osoby, které k němu mají vztah a odpovídá za dodržování předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požárních a jiných předpisů v souvislosti s provozováním své činnosti. Dále se zavazuje na své náklady zajišťovat pravidelné revize, revizní a kontrolní zprávy vyplývající z obecně závazných předpisů, zejména revize elektroinstalace, revize elektrospotřebičů, kontroly a tlakové zkoušky hasicích přístrojů a dalších instalovaných zařízení, které podléhají pravidelným kontrolám či revizím. Protokoly od každé provedené revize či servisní prohlídky bude nájemce neprodleně předávat pronajímateli.
  - h) předmět nájmu po celou dobu jeho užívání pojistit a pojistné plnění vinkulovat ve prospěch pronajímatele. Kopii smlouvy o pojištění se nájemce zavazuje dodat pronajímateli do měsíce od uzavření této smlouvy;
  - i) doložit pronajímateli bezodkladně doklad o zahájení běhu doby udržitelnosti Projektu s názvem „Rekonstrukce katolické školy v Uherském Brodě“.
2. Nájemce není oprávněn:
  - a) provádět jakékoliv změny na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, k žádosti o udělení souhlasu je nájemce povinen doložit způsob navrhované změny, výši předpokládaných nákladů a návrh finančního vyrovnání smluvních stran;
  - b) dát bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu, popř. jeho část, do užívání třetí osobě;
  - c) užívat předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu.
3. Nájemce je oprávněn umístit vhodným způsobem u vstupu do pronajaté nemovitosti označení školy včetně symbolu státního znaku.
4. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu, udržovat ho ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu nájmu svým nákladem a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
5. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda ho nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky předmětu nájmu pronajímatel oznámí nájemci předem.

## V. ZMĚNY NA PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce provedl změny na předmětu nájmu – plánovanou přístavbu, nástavbu a stavební úpravy dle Projektu s názvem „Rekonstrukce katolické školy v Uherském Brodě“ s předpokládaným rozsahem nákladů ve výši 55.000.000 Kč včetně DPH na náklady nájemce.
2. Nájemce se zavazuje zachovat výstupy Projektu minimálně po dobu udržitelnosti dotačního projektu, tj. minimálně 10 let od ukončení dotačního projektu.

## VI. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

1. Jakékoliv změny smlouvy lze provést pouze formou písemných číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami. Pokud by některé ujednání v této smlouvě bylo

- neplatné, nemá to vliv na platnost ostatních ustanovení. Neplatná ujednání jsou v takovém případě nahrazena ustanoveními příslušného zákona.
2. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění a dalšími obecně závaznými předpisy.
  3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.
  4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti ode dne 01.01.2017. Práva a povinnosti z této smlouvy přechází i na právní nástupce obou smluvních stran.
  5. Tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství dle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
  6. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po dvou obdrží každá smluvní strana.

**Doložka dle § 41 z. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)**

Zveřejněno: od 13.10.2016 do 01.11.2016

Schváleno orgánem obce: Rada města Uherský Brod

58. schůze konaná dne 07.11.2016, č. usnesení 1813/R58/16

V Uherském Brodě dne 14.12.2016

