

Nájemní smlouva

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
v platném znění, mezi níže uvedenými stranami

Českomoravská provincie Kongregace sester premonstrátek

IC: [REDACTED], DIČ: [REDACTED]

zastoupená [REDACTED] provinciální představenou
bankovní spojení: [REDACTED], č. účtu [REDACTED]
(dále jen „pronajímatel“)

a

Dětský diagnostický ústav, středisko výchovné péče, základní škola a školní jídelna, Olomouc – Svatý Kopeček, Ústavní 9

IC: [REDACTED]

zastoupený [REDACTED]
bankovní spojení:
(dále jen „nájemce“)

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. [REDACTED] (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba [REDACTED] (objekt občanské vybavenosti), vše v k. ú. Svatý Kopeček zapsané n [REDACTED]
2. Součástí pozemku parc. č. [REDACTED] je i samostatně stojící budova tzv. prádelny.
3. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci všechny nemovitosti uvedené v čl. I. odst. 1 a 2 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).
4. Budova [REDACTED] má 3 nadzemní podlaží.
5. Zákresy půdorysů jednotlivých nadzemních podlaží budovy [REDACTED] včetně uvedení podlahové plochy tvoří přílohy č. 1-3 této smlouvy.
6. Pronajímatel s nájemcem shodně prohlašují, že vnitřní vybavení předmětu nájmu, které není součástí předmětu nájmu, je vlastnictvím nájemce.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání předmět nájmu tak, jak je stanoven v čl. I. odst. 3 této smlouvy za podmínek dohodnutých v této smlouvě a nájemce se zavazuje platit pronajímateli řádně a včas nájemné stanovené v čl. IV. této smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k pobytovým službám sociální péče, výuce a stravování.

III. Doba nájmu

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou od 11.1.2019 do 31. 12. 2030.

2. Pokud se obě strany dohodnou, je možné dobu nájmu prodloužit samostatným dodatkem.
3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu s 12 měsíční výpovědní lhůtou z těchto důvodů:
 - a) užívá-li nájemce předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou;
 - b) je-li nájemce o více než 3 měsíce v prodlení s úhradou nájemného ;
 - c) poškozuje-li nájemce předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem, nebo způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli;
4. Výpovědní lhůta počíná běžet 1. kalendářním dnem následujícím po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
5. Nájem končí také písemnou dohodou smluvních stran, a to dnem uvedeným v dohodě o skončení nájmu.
6. Nájemce se zavazuje, že nejpozději ke dni skončení nájmu předá předmět nájmu pronajímateli ve stavu odpovídajícímu smluvenému způsobu užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
7. Nájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě 10 dnů ode dne skončení smluvního vztahu nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a protokolárně ho převzít při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na úhradu dlužného nájemného, náhrady škody a dalších souvisejících nákladů.
8. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu s 12ti měsíční výpovědní lhůtou i bez uvedení důvodu.
9. Smluvní strany si ujednaly, že ustanovení § 2285 občanského zákoníku nebude použito.

IV. Cena nájmu

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši 35.000,-Kč/každý kalendářní měsíc.
2. Nájemné se platí čtvrtletně a to do 15. dne v posledním měsíci čtvrtletí. a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Nájemce je povinen zajišťovat si služby spojené s předmětem nájmu vlastním jménem a na vlastní účet (např. plyn, el. energie, místní poplatky, vodné a stočné), popř. je hradit na základě fakturace zasláné dodavatelem.
4. V případě prodlení nájemce s placením nájemného a souvisejících plateb je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení úroku z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
5. Pronajímatel je oprávněn k 1. lednu příslušného kalendářního roku zvýšit nájemné o tzv. míru inflace, která je každoročně zveřejňována ve 12. čísle přehledů vydávaných Českým statistickým úřadem. Smluvní strany se zavazují, že v případě, že by roční inflace nebyla zveřejňována formou, jak výše uvedeno, uzavřou dodatek k této smlouvě, jímž nahradí tuto valorizační doložku.
6. Nájemné za období od 11.1.2019 uhradí nájemce nejpozději do 31.12.2019.

V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu a řádně a včas hradit nájemné v souladu s touto smlouvou.

2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a předcházet škodám jim hrozícím. Nájemce je povinen na své náklady provádět a hradit veškerou údržbu a opravy předmětu nájmu do částky 100.000,-Kč za rok. A do výše maximálně 40.000,-Kč (výše investice) za jednotlivou opravu či údržbu včetně jeho pravidelného úklidu, a to nad rámec tzv. běžné údržby a drobných oprav.
3. Nájemce je povinen dodržovat platné předpisy, a to zejména předpisy požární, bezpečnostní a hygienické.
4. Pojištění a ochranu vnesených věcí a majetku si zabezpečí nájemce na své náklady.
5. Nájemce je povinen pronajímateli umožnit prohlídku předmětu nájmu v případě, že pronajímatel prohlídku nájemci oznámí s dostatečným předstihem.
6. Nájemce je povinen bez prodlení písemně oznámit pronajímateli zjištěné závady předmětu nájmu, ke kterým není povinen sám provést opravu či údržbu, jinak odpovídá za všechny škody způsobené porušením oznamovací povinnosti.
7. Ke stavebním a jiným úpravám je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele a případně souhlas příslušných správních orgánů.
8. Pronajímatel a nájemce berou na vědomí, že v budově č.p. [REDAKCE] a na pozemku parc. č. [REDAKCE] se nachází Zařízení společnosti Česká telekomunikační infrastruktura a.s., dle nájemní smlouvy uzavřené dne [REDAKCE] mezi společností Česká telekomunikační infrastruktura a.s. a nájemcem (v době uzavření smlouvy vlastníkem uvedených nemovitostí), dále se v budově č.p. [REDAKCE] nachází zařízení společnosti GRASO a.s. dle smlouvy o umístění zařízení uzavřené dne [REDAKCE] mezi společností GRASO a.s. a nájemcem (v době uzavření smlouvy vlastníkem uvedených nemovitostí).

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen udržovat nemovitosti v takovém stavu, aby nebyl znemožněn výkon práv nájemce z této smlouvy vyplývajících.
2. Pronajímatel odstraní veškeré vady předmětu nájmu, které by omezily užívání či ohrozily zdraví a život osob nacházejících se v předmětu nájmu.
3. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s předmětem smlouvy.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tuto smlouvu lze měnit, doplňovat nebo rušit pouze písemnými dodatky uzavřenými po dohodě obou stran.
2. Veškeré písemnosti mezi stranami musí být doručeny druhé straně na adresy uvedené v záhlaví, a to prostřednictvím pošty či osobně. Má se za to, že písemnost byla druhé smluvní straně doručena dnem doručení či 5 dnem od uložení zásilky na příslušném poštovním úřadě, a to i když si adresát zásilku nepřevzal.
3. Výslovně neupravené právní vztahy se řídí ustanoveními občanského zákoníku včetně souvisejících právních předpisů.
4. Neplatné či neúčinné ustanovení nemá vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy. Takové ustanovení smluvní strany nahradí ustanovením platným a účinným.
5. Tato smlouva je sepsána ve 4 stejnopisech, z nichž 2 výtisky obdrží nájemce a 2 pronajímatel.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem 11.1.2019.

7. Tato smlouva je sepsána určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.
8. Součástí této smlouvy jsou přílohy č. 1-3 (půdorysy jednotlivých nadzemních podlaží předmětu nájmu).

Na Svatém Kopečku dne 7.10.2019

ČESKOMORAVSKÁ PROVINCE
KONGREGACE SESTER PREMONSTRÁTEK

[Redacted signature]

pronajímatel

Na Svatém Kopečku dne 7.10.2019

Dětský diagnostický ústav,
středisko výchovné péče,
základní škola a školní jídelna
Olomouc-Svatý K

2




[Redacted signature]

nájemce

úprava stávajícího objektu - dvě olomouc - svatý kopeček
půdorys 3np - m 1:100

projektant

značení bouraných a nových konstrukcí

-  konstrukce bourané
-  konstrukce nově budované
-  přesné úpravy dosud nebyly specifikovány

přesné usazení bouraných konstrukcí možno určit až na základě detailního comání objektu a přesného doplnění projektu.

seznam místností:

- pokoj 14,96m²
- pokoj 16,11m²
- pokoj 24,57m²
- chodba 25,87m²
- pokoj 12,57m²
- pokoj 12,35m²

wc + koupelna vychovatel 3,47m²
vychovatel 8,79m²

pokoj 14,74m²

klubovna 15,76m²
klubovna 22,07m²

wc + koupelna dívky 21,83m²

úklid 1,21m²
výťah

