

**„Smlouva o nájmu a provozování objektu Gymnázia Václava Hlavatého,
Poděbradova čp. 661, Louny“ č. MULNCJ 91073/OSM
ev. č. DS 201300638**

uzavřená podle §2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

I. Smluvní strany

PRONAJÍMATEL: Město Louny
Mírové náměstí 35, 440 23 Louny

Zastoupený: Radovanem Šabatou, starostou města,
IČ: 00265209
DIČ: CZ00265209

Bankovní spojení:
Číslo účtu:

Osoby oprávněné k jednání ve věcech technických:

e-mail:	tel.
e-mail:	tel.

NÁJEMCE: Gymnázium Václava Hlavatého, Louny,
Poděbradova 661, příspěvková organizace

Se sídlem: Poděbradova 661, 440 01 Louny

Zastoupený: PaedDr. Milan Rieger – ředitel školy
IČ: 613 572 35

Bankovní spojení:
Číslo účtu:
Tel. č.
e-mail:

Uvedení zástupci obou stran prohlašují, že jsou oprávněni tuto smlouvu podepsat a k platnosti smlouvy není třeba podpisu jiné osoby.

II. Zrušení nájemní smlouvy

Účastníci prohlašují, že dne 22.11.1995 uzavřeli nájemní smlouvu o pronájmu areálu Gymnázia Václava Hlavatého, Poděbradova čp. 661, Louny, ve znění pozdějších dodatků. Pronajímatel a nájemce se dohodli na ukončení nájemní smlouvy specifikované v čl. II této nájemní smlouvy, a to k datu 31.12.2013.

III. Předmět nájmu

1) Město Louny (dále též „pronajímatel“ nebo „ML“) je vlastníkem nemovitostí:

obec	kat. území	druh evidence	parc. č.	výměra (ha)	druh pozemku	využití, resp. specifikace stavby či budovy
Louny	Louny	KN	2538	0,2980	zastavěná plocha a nádvoří	čp. 661
Louny	Louny	KN	2540	0,0776	zahrada	---
Louny	Louny	KN	2541	0,1466	ostatní plocha	---
Louny	Louny	KN	2542	0,1590	ostatní plocha	---
Louny	Louny	KN	2531/3	0,0014	zastavěná plocha a nádvoří	---
Louny	Louny	KN	2531/4	0,1023	ostatní plocha	---
Louny	Louny	KN	2531/5	0,0051	zastavěná plocha a nádvoří	jiná stavba bez č.p.
Celkem				0,7900 ha		

- 2) zapsaných na LV č. 10001 pro obec a katastrální území Louny u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny.
- 3) Město Louny touto smlouvou přenechává Gymnáziu Václava Hlavatého, Louny, Poděbradova 661, příspěvkové organizaci, (dále též „nájemce“) do užívání nemovitosti uvedené v odstavci 1) tohoto článku včetně na nich stojících staveb a nájemce je přebírá. Výše uvedený nemovitý majetek tvoří předmět nájmu dle této smlouvy.

IV. Užití předmětu nájmu

- 1) Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu pro způsob využití : školní zařízení – gymnázium
- 2) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu pro který je určen, resp. kolaudován.

V. Doba nájmu a nájemné

- 1) Tato smlouva se uzavírá od **01.01.2014** na dobu neurčitou.
- 2) Město Louny poskytuje předmět nájmu Gymnáziu Václava Hlavatého, Louny, Poděbradova 661, příspěvkové organizaci, k užívání za roční nájemné ve výši 1.000.000,00 Kč, slovy: Jedenmilionkorun českých.

Nájemce je povinen platit nájemné na bankovní účet města č.

Nájemné je splatné ve dvou stejných splátkách a to 50% ročního nájmu do 30.06. příslušného roku a 50% ročního nájmu do 30.11. příslušného roku. Neuhradí-li nájemce roční nájem do 10.12. příslušného roku, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu (úrok z prodlení) ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

Nájem je dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od daně.

- 3) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí, případně zánikem osoby nájemce bez právního nástupce. Výpovědní lhůta činí šest

měsíců a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. K datu ukončení platnosti nájemní smlouvy předá nájemce předmět nájmu pronajímateli kompletní, vyklizený a zbavený práv třetích osob. Současně předá stavební a provozní dokumentaci k předmětu nájmu, která mu byla předána nebo ji získal v průběhu nájmu.

- 4) faktickém předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jeho stav.
- 5) Smluvní strany sjednávají právo pronajímatele odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce závažným způsobem porušuje podmínky této smlouvy. Odstoupením od této smlouvy se smlouva od počátku ruší a nájemce je povinen ve lhůtě 14 dnů od odstoupení předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli. Odstoupení je účinné od okamžiku doručení nájemci nebo uložení na poště.

VI. Zajištění údržby a oprav na předmětu nájmu

- 1) Nájemce je povinen starat se o předmět nájmu s péčí vlastníka, zajišťuje údržbu, opravy a rekonstrukce předmětu nájmu tak, aby nedošlo ke zhoršení jeho technického stavu a k omezení jeho užitelnosti.
- 2) Tyto práce, tj. údržba a opravy předmětu nájmu včetně generálních oprav, revize včetně nákladů na odstranění zjištěných závad, zajišťované nájemcem, proplácí pronajímatel na základě účetních dokladů předaných nájemcem z uhrazeného nájemného. Část nájemného nevyčerpaná na úhradu těchto prací v běžném roce je převedena do následujícího roku. Prováděné práce budou propláceny maximálně do výše vybraného nájemného. Všechny výdaje hrazené z nájmu je nájemce povinen předem odsouhlasit s pronajímatelem. Nájemce je při tom povinen řídit se platnými pravidly RM „o zadávání veřejných zakázek Města Loun“.
- 3) Nájemce je povinen předložit každoročně do konce ledna pronajímateli k odsouhlasení plán čerpání nájemného na opravy a údržbu na příslušný rok. Pronajímatel má právo požadovat úpravu tohoto plánu z důvodu nezbytných prací. Změny tohoto plánu může nájemce provádět jen se souhlasem pronajímatele.
- 4) Pronajímatel má právo vstupu do předmětu nájmu za účelem kontroly fyzického stavu a způsobu využití. Prohlídku předmětu nájmu provádí pronajímatel za účasti nájemce nejméně 1 x ročně.

VII. Investiční prostředky vložené nájemcem do rozšíření, modernizace a rekonstrukce předmětu nájmu

- 1) Pokud nájemce vloží do rozšíření, modernizace nebo rekonstrukce předmětu nájmu nebo jeho části vlastní finanční prostředky mimo příspěvky města a investice města dle čl. VI této nájemní smlouvy, nemá v případě ukončení této nájemní smlouvy právo na žádnou náhradu, pokud se obě strany nedohodnou jinak.

VIII. Podnájmy a uzavírání smluv

- 1) Nájemce je oprávněn uzavřít s třetími osobami:
 - a. smlouvy o podnájmu
 - b. smlouvy o zajištění provozu na prostory nebo činnosti
 - c. provozovat na předmětu nájmu vedlejší hospodářskou činnost a to pouze za předpokladu, že neomezí hlavní činnost dle čl. IV

Finanční otázky podnájmu jsou vázány pouze dohodou obou smluvních stran, pronajímatel do nich nezasahuje. V ostatních bodech nesmí být tyto smlouvy v rozporu s ustanoveními této nájemní smlouvy. Platnost smluv o podnájmu musí být ukončena k datu ukončení platnosti této nájemní smlouvy. O uzavření výše uvedených smluv je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele.

- 2) Úmysl uzavření nájemní smlouvy oznámí nájemce předem pronajímateli, současně mu sdělí osobu podnájemce a přesný způsob a podmínky využití pronajatých prostor. Podnájemní smlouva nesmí být v rozporu s podmínkami nájemní smlouvy.
- 3) Byt školníka v předmětu nájmu má charakter služebního bytu a jeho užívání je vázáno na výkon funkce školníka a platnost této nájemní smlouvy. Úpravy a údržba na bytě školníka jsou nákladem nájemce, pokud se nejedná o opravy zásadního charakteru.

IX. Údržba předmětu nájmu a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce umožní v areálu školy realizace investičních akcí pronajímatele a současně bude spolupracovat při jejich přípravě i vlastní realizaci s investorem.
- 2) Nájemce je povinen zajistit řádnou a pravidelnou údržbu a opravy předmětu nájmu tak, aby byla zajištěna jeho funkčnost, provozuschopnost, nedocházelo k jeho poškození a zhoršování technického stavu nad úroveň běžného opotřebení.
- 3) Nájemce vede deník údržby a oprav, kde zaznamenává průběžně prováděné práce na předmětu nájmu - pronajímatel má právo žádat předložení deníku k nahlédnutí a kontrole.
- 4) Nájemce je povinen zajišťovat revize a povinné kontroly podle příslušných právních předpisů. Nájemce je povinen provádět prokazatelnou kontrolu správnosti odečtů na příslušném měřicím zařízení a vyúčtování medií. O případných nesrovnalostech bez zbytečného odkladu informuje pronajímatele. Zároveň je nájemce povinen na vlastní náklad provádět úklid předmětu nájmu a náklady na opravy poškození užívaných prostor, které sám způsobil.
- 5) Nájemce zajišťuje čistotu a schůdnost předmětu nájmu a přístupových komunikací k předmětu nájmu zodpovídá za případné škody, které v souvislosti s neplněním této povinnosti vzniknou.
- 6) Nájemce provádí vždy min. 1x ročně kompletní prohlídku posouzení stavu jednotlivých částí předmětu nájmu, pokud možno s přizváním zástupce pronajímatele a o stavu zařízení podává nájemci zprávu (viz. čl. VI)
- 7) Nájemce zajišťuje údržbu a opravy oplocení předmětu nájmu.
- 8) Nájemce zajišťuje údržbu zeleně na předmětu nájmu.
- 9) Předmět nájmu je Městem Louny pojištěn v rámci souhrnné pojistky pro případ živelného poškození nebo zničení. Případné další druhy pojištění nemovitých a movitých věcí např. proti škodám způsobeným třetími osobám apod. si nájemce sjedná samostatně.
- 10) Nájemce sjednává svým jménem a hradí dodávku všech medií. Tyto náklady se nezapočítávají do nákladů za nájemné.

X. Další ujednání

- 1) Stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace (dále jen stavební úpravy) užívaných prostor může nájemce provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 2) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do předmětu nájmu, za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí, případně za účelem kontroly, zda je předmět užíván a provozován v souladu s touto smlouvou.
- 3) Nájemce je povinen zajistit na předmětu nájmu a pro činnosti provozované na předmětu nájmu dodržování platných bezpečnostních, požárních, hygienických, ekologických a dalších souvisejících právních předpisů.
- 4) Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v

pronajatých prostorech nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách.

- 5) Provádění prací podléhajících ohlášení nebo povolení stavebním úřadem, nebo změny využití, je nájemce povinen provádět v souladu se stavebním zákonem.
- 6) Nájemce označí viditelně z veřejného prostranství předmět nájmu svým jménem a názvem zařízení (Gymnázium Václava Hlavatého).
- 7) Nájemce se zavazuje vybavit předmět nájmu dostatečným počtem sběrných nádob na odpad a zajistit a hradit jejich pravidelné vyvážení.
- 8) Za škody způsobené činnostmi zajišťovanou nájemcem na předmětu nájmu nebo jeho partnery a podnájemci zodpovídá v plném rozsahu nájemce. Tyto škody nájemce neprodleně odstraní nebo zajistí jejich odstranění na své náklady.
- 9) Všechny příjmy z vedlejší hospodářské činnosti, včetně nájemného za byt školníka, jsou příjmy nájemce.

XI. Závěrečná ustanovení

- 1) Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.
- 2) Ostatní práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými právními předpisy v platném znění.
- 3) Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, souhlasí s jejím obsahem, neboť byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými podpisy.
- 4) Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá strana obdrží po dvou výtiscích.

Doložka

dle § 39 odst. 1 a § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Uzavření této smlouvy schválila Rada města Loun usnesením č.386/2013 ze dne 03.12.2013.

V Lounech dne.....*10.12.2013*.....

.....
Město Louny
Radovan Šabata
starosta města

.....
nájemce
Gymnázium Václava Hlavatého, Louny,
Poděbradova 661, příspěvková organizace
ředitel školy PaedDr. Milan Rieger