

Smlouva o nájmu

uzavřená ve smyslu § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Pronajímatel

Česká zemědělská univerzita v Praze

Sídlo: Kamýcká 129, PSČ 165 00 Praha – Suchdol

Zastoupená: Ing. Karlem Půbalem, Ph.D., kvestorem

bank. spojení: Česká spořitelna, a.s.

č. ú.: 500022222/0800

IČO: 60460709

DIČ: CZ60460709

(dále jen jako „pronajímatel“) na straně jedné

a

Nájemce

Mateřská škola Bambi kindergarten

Sídlo: Školní 594, PSČ 396 01 Humpolec

Zastoupený: Ing. Helenou Kottovou, ředitelkou

bank. spojení: Komerční banka, a.s.

č. ú.: 107-5393800297/0100

IČO: 01894722

DIČ: nejsme plátcí DPH

Zapsaná v rejstříku školských právnických osob vedeném Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy, red_izo: 691005427

(dále jen jako „nájemce“) na straně druhé

(společně dále jen jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného měsíce, dne a roku tuto smlouvu o nájmu (dále jen „smlouva“):

I.

Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. st 2591, v obci Humpolec, katastrální území Humpolec, jehož součástí je budova č. p. 468 (dále jen „budova“), a parcely č. 1464/2, v obci Humpolec, katastrální území Humpolec, jež slouží jako příjezdová cesta k budově (dále jen „pozemek“), vše zapsáno na LV 4522, vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov.
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat do užívání nájemci budovu, včetně vybavení stoly a židlemi pro žáky, s místnostmi dle níže uvedeného výčtu, a pozemek (společně dále jen „předmět nájmu“) a nájemce se zavazuje zaplatit za užívání předmětu nájmu smluvními stranami dohodnuté nájemné. Nájem se sjednává za účelem provozu základní školy a dětského klubu v rámci podnikatelské činnosti nájemce.

č. místnosti	název místnosti	plocha v m ²
	1. NP	
1.01	zavětrí	18,50
1.02	zádveří	8,00
1.03	technická místnost	14,90
1.04	hala	57,60
1.05	chodba	90,30
1.06	schodiště	34,60
1.07	WC	7,50
1.08	WC	9,60
1.09	WC	4,00
1.10	úklid	1,90
1.11	WC	3,40
1.12	WC	7,20
1.13	WC	5,60
1.14	sklad	26,30
1.15	laboratoř	62,40
1.16	kabinet	18,90
1.17	posluchárna	83,80
1.18	cvičebna	42,30
	2. NP	
1.01	učebna	50,10
1.02	datová rozvodna	22,10
1.03	schodiště	34,00
1.04	WC	12,30
1.05	WC	9,50
1.06	WC	3,20
1.07	úklid	1,90
1.08	WC	7,30
1.09	WC	5,80
1.10	pokoj	17,80
1.11	WC	3,30
1.12	předsíň	8,00
1.13	chodba	95,40
1.14	učebna	42,30
1.15	kabinet	18,90
1.16	učebna	63,00
1.17	kabinet	18,90
1.18	učebna	62,50
součet		973,10

II.

Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn užívat celé 2. NP a místnost s označením 1.15 v 1. NP budovy a pozemek ode dne účinnosti smlouvy. S účinností od 1. 1. 2021 je nájemce oprávněn užívat rovněž i 1. NP budovy, tj. celou budovu, a pozemek.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, jeho okolí i movitých věcí, a to z prohlídky předmětu nájmu i věci učiněné bezprostředně před podpisem této smlouvy. Nájemce přebírá předmět nájmu dle této smlouvy bez závad, způsobilý ke smluvenému užívání. Ke dni podpisu smlouvy byl předmět nájmu protokolárně předán nájemci.

III.

Práva a povinnosti smluvních stran, ukončení smlouvy

1. Nájemce je povinen:
 - a. Neprovádět na předmětu nájmu jakékoliv úpravy či změny;
 - b. Před skončením trvání nájmu uvést předmět nájmu na své náklady do původního stavu, ledaže bude s pronajímatelem dohodnuto jinak;
 - c. Užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu jako řádný hospodář a neměnit bez souhlasu pronajímatele účel a způsob jeho užívání, předcházet poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení předmětu nájmu;
 - d. Pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
 - e. Nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (např. malování, oprava omítek, čištění podlah a podlahových krytin, čištění zanesených odpadů, výměny drobných součástí předmětů přenechaných nájemci na předmětu nájmu);
 - f. Umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho užívání v souladu s touto smlouvou;
 - g. Provádět potřebné revize předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržbu a opravy;
 - h. Provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
 - i. V případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu v místě, kde jej převzal, a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, pokud se strany nedohodnou jinak; nevyklidí-li nájemce předmět nájmu ve sjednaném termínu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu 500,- Kč za každý započatý den prodlení.
2. Nájemce není oprávněn předmět nájmu přenechat do užívání třetí osobě.
3. Pronajímatel nebude předmět nájmu během trvání této smlouvy užívat.
4. Pronajímatel je oprávněn:
 - a. Vstupovat do předmětu nájmu v době trvání nájmu za účelem provedení kontroly využívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou. Případnou kontrolu se pronajímatel zavazuje provést pouze takovým způsobem, aby nájemce nijak neomezil ani mu nebránil v

právu užívání předmětu nájmu;

- b. Zamezit nájemci provedení změn předmětu nájmu (exteriéru, interiéru) v případě, kdy je zjevné, že by takovou změnou vznikla pronajímateli na předmětu nájmu újma.
5. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět, a to i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
 6. Nájem lze ukončit také písemnou dohodou smluvních stran,
 7. Smlouvu je oprávněna písemně vypovědět také kterákoli ze smluvních stran, a to ve výpovědní době 2 týdny počínaje dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně, v případě, že bude dán jeden z následujících důvodů:
 - a) nájemce může smlouvu vypovědět, přestane-li být pronajatý předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý ke sjednanému účelu;
 - b) nájemce může smlouvu vypovědět, porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci;
 - c) pronajímatel může smlouvu vypovědět, má-li být budova či předmět nájmu odstraněn nebo přestavěn;
 - d) pronajímatel může smlouvu vypovědět, porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli (např. je-li nájemce po dobu delší než 30 dnů v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, že nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí jeho zničení, v případě, že nájemce provede bez souhlasu pronajímatele změnu předmětu nájmu, nebo v případě že nájemce zřídí třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele, neplní účel nájmu dle čl. 1 odst. 2 této smlouvy, provozuje v předmětu nájmu činnosti neslučitelné s jeho určením, ohrožující život či zdraví lidí, majetek pronajímatele anebo třetích osob, či jinak poruší zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím způsobí pronajímateli značnou újmu).
 8. V záležitostech souvisejících s plněním této smlouvy zastupuje pronajímatele Ing. Vladimír Albrecht, tajemník Fakulty agrobiologie, potravinových a přírodních zdrojů.

IV.

Nájemné

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je stanoveno v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů dohodou smluvních stran a činí částku ve výši 360.000,- Kč bez DPH za rok. K ceně bude připočítána DPH ve výši dle platných právních předpisů.
2. Nájemné je stanoveno za celý předmět nájmu, a to v souladu s interním předpisem pronajímatele, směrnici kvestora č. 1/2018, přičemž kvestor pronajímatele udělil výjimku ve věci způsobu a výše stanovení nájemného za užívání předmětu nájmu dle této smlouvy.
3. Sjednanou výši nájemného je pronajímatel oprávněn jednostranným písemným úkonem jedenkrát za rok zvýšit v závislosti na roční míře inflace (tj. procentním přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen), a to s účinností od začátku kalendářního roku, v němž byla oznámena míra inflace za předchozí rok k tomu příslušným orgánem. Toto zvýšení bude přičteno k nájemnému za 2. pololetí.

4. Smluvní strany se dohodly, že po dobu, kdy bude nájemce užívat 2. NP budovy a pozemek, tj. ode dne účinnosti této smlouvy do 31. 12. 2020, je nájemce povinen hradit pouze poměrnou část sjednaného nájemného ve výši 180.000,- Kč bez DPH. Nájemné v plné výši dle odst. 1. tohoto článku smlouvy je nájemce povinen hradit s účinností od 1. 1. 2021.
5. Společně s nájmem hradí nájemce pronajímateli i jím vynaložené náklady za dodávku tepla a teplé užitkové vody, elektrické energie, vodné, stočné a za odvoz odpadu. Fakturu na úhradu těchto nákladů pronajímatel vystaví každé pololetí spolu s nájemným jako přeúčtování nákladů předepsaných v příslušném pololetí dodavateli těchto médií.
6. Úhrada nájemného bude placena pravidelně v pololetních intervalech v každém kalendářním roce po celou dobu trvání nájmu, a to vždy na odpovídající pololetí předem. Přeúčtování nákladů za služby spojené s nájmem bude provedeno za uplynulé pololetí. Pronajímatel fakturuje úhradu nájemného i přeúčtování služeb podle níže uvedeného časového sledu:
 - za I. pololetí do 10.2.,
 - za II. pololetí do 10.8.,
 - poměrná část nájemného vč. služeb bude hrazena dle faktury vystavené pronajímatelem do 15 dnů po nabytí účinnosti smlouvy.Doba splatnosti je 14 dnů od vystavení daňového dokladu pronajímatelem.
7. Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené budou nájemcem uhrazeny na základě daňového dokladu – faktury bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený na faktuře. Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené se považují za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky z bankovního účtu nájemce na bankovní účet pronajímatele.
9. Daňový doklad – faktura musí obsahovat všechny náležitosti řádného účetního a daňového dokladu ve smyslu příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
10. V případě pochybností se daňový doklad (faktura) považuje za doručený nejpozději 3. dnem po jeho odeslání na adresu sídla nájemce, uvedenou v záhlaví této smlouvy.
11. Úrok z prodlení s placením nájemného a úhrad za služby s nájmem spojenými ze strany nájemce je smluvními stranami stanoven ve výši 1 % z celkové dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

VI.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti jejího dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „zákon o registru smluv“).
2. Vztahy mezi smluvními stranami se řídí českým právním řádem. Ve věcech smlouvou výslovně neupravených se právní vztahy z ní vznikající a vyplývající řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
3. Veškeré změny či doplnění smlouvy lze učinit pouze na základě písemné dohody smluvních stran.

Takové dohody musí mít podobu datovaných, číslovaných a oběma smluvními stranami podepsaných dodatků smlouvy.

4. Smluvní strany se dohodly, že pro písemný styk jsou určeny adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Doručení na jinou, než shora uvedenou adresu není považováno za platné. Není-li stanoveno jinak písemnost se považuje za doručenou nejpozději 5. dnem jejího prokazatelného odeslání druhé smluvní straně.
5. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy, obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
6. Smluvní strany budou vždy usilovat o smírné urovnání případných sporů vzniklých v souvislosti s plněním dle této smlouvy. Pokud nebylo dosaženo smírného urovnání sporu ani do 30 pracovních dnů po jeho prvním oznámení druhé straně, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna obrátit se svým nárokem k příslušnému soudu.
7. Tato smlouva je vyhotovena v elektronické podobě v jednom vyhotovení.
8. Nájemce bezvýhradně souhlasí se zveřejněním plného znění smlouvy tak, aby tato smlouva mohla být předmětem poskytnuté informace ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a s uveřejněním plného znění smlouvy v souladu se zákonem o registru smluv.
9. Nájemce se zavazuje spolupůsobit jako osoba povinná v souladu se zákonem č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů.
10. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem bez výhrad souhlasí. Smlouva je vyjádřením jejich pravé, skutečné, svobodné a vážné vůle. Na důkaz pravosti a pravdivosti těchto prohlášení připojují oprávnění zástupci smluvních stran své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne _____

V Praze dne _____

Z pronajímatele:

Za nájemce

Ing. Karel Půbal, Ph.D., kvestor

Ing. Helena Kottová, ředitelka