

# SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITOSTI

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

## SMLUVNÍ STRANY:

- 1. Pronajímatel:** CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s.  
se sídlem: Křížíkova 1098/6, 430 01 Chomutov  
zastoupena: Bc. Soňou Skalickou, pověřenou řízením společnosti  
IČ: 27341313  
DIČ: CZ27341313  
bankovní spojení: KB a.s., pobočka Chomutov  
číslo účtu: 2103480237/0100  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíle B, vložce 1838  
(dále také jen „**pronajímatel**“)

a

- 2. Nájemce:** Základní a mateřská škola Svět,  
Centrum vzdělávání s.r.o.  
se sídlem: Školní 1251/57, 430 01, Chomutov  
zastoupena: Mgr. Eva Anna Popíková  
IČ: 05258537  
bankovní spojení: Fio banka, a.s.  
číslo účtu: ██████████  
(dále také jen „**nájemce**“)

uzavírají v níže uvedený den, měsíc a rok tuto

## Smlouvu o nájmu nemovitosti

### Článek I.

#### Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, pro katastrální území: 652458 Chomutov I, obec: 562971 Chomutov, okres Chomutov, na listu vlastnictví č. 12523, a to pozemku parc. číslo 2474/3 (druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 865 m<sup>2</sup>, jehož součástí je **stavba – budova č.p. 1251** a pozemku parc. čísla 2473/1 (druh pozemku: manipulační locha) o výměře 530 m<sup>2</sup>, v ul. Školní v Chomutově, (dále také jen „**budova**“).

2. Pronajímatel dále prohlašuje, že budovu lze užívat za účelem školského zařízení (dále také jen „**účel užívání**“).

3. Nájemce prohlašuje, že stav nemovité věci vymezené v odst. 1. tohoto článku je mu dobře znám a že má za podmínek stanovených touto smlouvou zájem tuto nemovitou věc užívat k účelu níže uvedenému.

---

## Článek II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci nemovitou věc vymezenou v článku I. odst. 1. této smlouvy do nájmu (dále také jen „**předmět nájmu**“).
2. Nájemce předmět nájmu do nájmu přejímá a zavazuje se platit sjednané nájemné.
3. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou též užívací a obdobná práva nájemce vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu apod.). Součástí sjednaného nájmu však nejsou práva nájemce na zajištění odvozu odpadu, zabezpečení objektu a provozu telefonní stanice pronajímatelem.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce převezme předmět nájmu dnem započetí nájmu. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíší smluvní strany protokol, do kterého zapíší i stavy měřicích zařízení elektřiny, tepelné energie a vody ke dni předání a převzetí předmětu nájmu.

## Článek III. Účel užívání

1. Nájemce bude předmět nájmu, a to po celou dobu trvání nájemní smlouvy, užívat v souladu s jeho povahou za tímto účelem: **centrum vzdělávání**.
2. Změnit dohodnutý účel užívání předmětu nájmu může nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
3. Nájemce není oprávněn zřídit ve prospěch třetí osoby užívací právo k předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Zřídí-li nájemce ve prospěch třetí osoby užívací právo k předmětu nájmu bez výslovného písemného souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.

## Článek IV. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává ode dne **23.9.2016** na dobu neurčitou.
2. Nájem končí dle ujednání smluvních stran:
  - a) výpovědí ze strany nájemce nebo pronajímatele dle ustanovení § 2231, § 2232, § 2227 a § 2228 občanského zákoníku, v platném znění,
  - b) dohodou smluvních stran ve smyslu ustanovení § 1981 občanského zákoníku, v platném znění,
  - c) odstoupením od smlouvy dle ustanovení § 2001 a násl. občanského zákoníku, v platném znění,
  - d) smrtí nájemce,
  - e) zánikem předmětu nájmu.
3. Výpověď nájmu musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi a činí 6 kalendářních měsíců.

## Článek V.

### Výše nájemného a způsob jeho placení

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné od 23.9.2016 ve výši **96.000,- Kč** (slovy: devadesát šest korun českých) **ročně** a od 1.7.2017 nájemné ve výši **167.592,- Kč** (slovy: sto šedesát sedm tisíc pět set devadesát dva korun českých).
2. Stanovené roční nájemné je nájemce povinen platit pronajímateli pravidelně, řádně a včas v měsíčních platbách ve výši **8.000,- Kč** (slovy: osm tisíc korun českých), od 1.7.2017 ve výši **13.966,- Kč** (slovy: třináct tisíc devět set šedesát šest korun českých), **na účet č.: 2103480237/0100, variabilní symbol: 1251301, specifický symbol: 378 12, v termínu do konce kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.** O případné změně čísla účtu bude nájemce vhodným způsobem včas informován. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen platit pronajímateli měsíční zálohu na služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dále také jen „zálohy na služby“), specifikované v evidenčním listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nezaplatí-li nájemce nájemné nejpozději do pěti dnů po jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené příslušným právním předpisem v platném znění.
4. Nájemce je povinen před podpisem smlouvy složit pronajímateli kauci ve výši 24.000 Kč (slovy: dvacet čtyři tisíc korun českých) na účet pronajímatele č.: 2103480237/0100, variabilní symbol: 1251301, specifický symbol: 32570 (uhrazeno 24.6.2016). Kauce představuje trojnásobek měsíčního nájemného. Kauce bude nájemci vrácena po skončení nájemního vztahu, a to nejpozději do 3 měsíců ode dne, kdy nájemce předmět nájmu vyklidí a předá pronajímateli. V případě, že bude nájemce nájemné dlužit nebo způsobí na pronajímaném předmětu nájmu škodu, má pronajímatel právo uspokojit svoji pohledávku ze složené kauce.
5. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1.červenci příslušného roku, počínaje 1.červencem 2018, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 – ti předcházejících měsíců, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 31.března příslušného roku, jinak toto právo zaniká. V tomto oznámení bude nájemci oznámena výše inflace za předcházející rok a současně mu bude oznámeno, o jakou část se nájemné v rámci valorizace zvyšuje. Nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné respektovat a platit dle pokynů v oznámení uvedených.

## Článek VI.

### Služby

1. Ke dni účinnosti této smlouvy se pronajímatel zavazuje ukončit a nájemce se zavazuje svým jménem a na svůj náklad uzavřít s příslušnými smluvními partnery:
  - smlouvu o zajištění odvozu odpadu
  - smlouvu na zabezpečení objektu bezpečností agenturou KOSKORD, s.r.o.Smluvní strany se zavazují jednat v těchto záležitostech společně a poskytnout si nezbytnou součinnost.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce tam, kde to bude možné a účelné, je oprávněn sjednat svým jménem a na svůj účet smlouvy o poskytování jiných služeb (např. internet), než těch, které jsou uvedeny v odst. 1. tohoto článku, bude-li mít o takové služby zájem.

## Článek VII.

### Práva a povinnosti smluvních stran

#### 1. Nájemce je povinen:

- a) řádně a včas hradit pronajímateli sjednané nájemné;
- b) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu, hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
- c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i na hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
- d) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (nátěry, vymalování místností);
- e) provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství;
- f) provést změnu předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a jediné tehdy, jestliže s pronajímatelem dohodne způsob vypořádání nákladů vynaložených na provedení změn a jejich předběžnou výši, přičemž tato dohoda musí mít písemnou formu; pokud náklady na úpravu (změnu) předmětu nájmu učiněné nájemcem přesáhnou částku 100.000,- Kč, nechá pronajímatel na náklady nájemce vypracovat znalecký posudek, jímž bude zjištěno skutečné zhodnocení majetku (předmětu nájmu) pronajímatele; pronajímatel následně uhradí nájemci náklady za zhodnocení nebytového prostoru na základě tohoto znaleckého posudku. Pronajímatel souhlasí, aby si nájemce své náklady na běžnou údržbu, opravy předmětu nájmu uplatnil ve svém účetnictví pro celou dobu trvání nájmu v souladu s příslušnými účetními a daňovými předpisy.
- g) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do budovy za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
- h) zajistit na svůj náklad veškeré periodické a jiné revize, kontroly a zkoušky týkající se budovy, jejích součástí či příslušenství;
- i) bez souhlasu pronajímatele neprovádět na budově jakékoliv stavební činnosti nebo úpravy podléhající ohlášení nebo povolení podle stavebního zákona;
- j) 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; plnit za pronajímatele povinnosti, které vyplývají z úpravy dle platného právní úpravy dané zákonem o požární ochraně a prováděcími předpisy;
- k) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a případným změnám realizovaným se souhlasem pronajímatele, pokud se strany nedohodnou jinak; nedojde-li k vyklizení předmětu nájmu v uvedené lhůtě, zavazuje se nájemce, že zaplatí za každý den prodlení s vyklizením pronajímateli smluvní pokutu ve výši 4 % měsíčního nájemného, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený dle článku V. odst. 2. této smlouvy;
- l) třídit a odstraňovat odpady u oprávněných fyzických nebo právnických osob v souladu se zákonem o odpadech a prováděcími předpisy; pokud činností nájemce vzniká odpad kategorie N – nebezpečný, stanovený speciálním právním předpisem, je nájemce povinen požádat příslušný orgán státní správy o souhlas k nakládání s nebezpečným odpadem dle platného zákona o odpadech, případně doložit servisní smlouvu na odstraňování nebezpečného odpadu;

#### 2. Pronajímatel je povinen:

- a) předat předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání; k tomuto ustanovení strany konstatují, že předmět nájmu je způsobilý ke sjednanému účelu užívání;
- b) provádět opravy budovy nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě, jsou-li tyto opravy nezbytné k řádnému užívání budovy nájemcem k účelu dohodnutému v této smlouvě;

- c) informovat včas nájemce o změně účtu pro placení nájemného.

### **Článek VIII.**

#### **Ujednání o změně věci a opravách**

1. Změnu na budově může nájemce provést jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Udělí-li pronajímatel souhlas, je povinen na písemnou žádost nájemce, bez zbytečného odkladu od doručení takové žádosti, zmocnit nájemce ke stavebnímu, popř. jinému správnímu řízení nebo jednání a poskytnout nájemci potřebnou součinnost, je-li toho pro účely změny na předmětu nájmu zapotřebí.
2. Udělil-li pronajímatel nájemci souhlas se změnou věci, má se za to – nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak – že tak učinil s podmínkou, že nájemce při skončení nájmu uvede věc do původního stavu.
3. Vynaložil-li nájemce na předmět nájmu nebo jeho část náklady při opravě, ke které je dle této smlouvy povinen pronajímatel a kterou provedl nájemce se souhlasem pronajímatele, je pronajímatel povinen uhradit nájemci skutečné účelně vynaložené náklady, a to do 30 dnů ode dne, kdy bude o úhradu nájemcem písemně požádán.

### **Článek IX.**

#### **Ujednání o škodách a pojištění**

1. Způsobí-li nájemce na předmětu nájmu škodu, je povinen ji nahradit uvedením do původního stavu. Není-li to možné nebo účelné, pak je povinen uhradit ji v penězích ve výši dohodnuté, jinak stanovené soudním znalcem. Za škodu způsobenou nájemcem se považuje též škoda způsobená třetími osobami.
2. Vznikne-li mezi smluvními stranami spor ohledně zavinění škody, případně míry tohoto zavinění, podřídí se smluvní strany stanovisku dohodnutého soudního znalce dle vypracovaného znaleckého posudku. Náklady s tím související nesou obě strany, a to každá z jedné poloviny.
3. Pronajímatel dále prohlašuje, že předmět nájmu je pojištěn v rámci pojištění celé nemovitosti. Dojde-li k pojistné události na pojištěné budově, je nájemce povinen oznámit pojistnou událost bez zbytečného odkladu pronajímateli se zápisem o vzniku a příčinách pojistné události a dále spolupracovat s pronajímatelem při vyřizování pojistné události.

### **Článek X.**

#### **Ustanovení závěrečná**

1. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného. Smluvní strany sjednávají, že veškeré spory z této smlouvy budou řešit primárně dohodou. Jakékoli změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
2. Tato smlouva je uzavřena na základě a v mezích usnesení představenstva společnosti č. 214/16 ze dne 7.9.2016 a nahrazuje smlouvu o nájmu nemovitosti uzavřenou dne 22.6.2016 včetně všech dodatků mezi nájemcem Tomášem Pleskotem a pronajímatelem CHOMUTOVSKOU BYTOVOU a.s.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dle čl. IV., odst.1., a je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.

4. Práva a závazky stran vyplývající z této smlouvy a výslovně v ní neupravené se řídí příslušnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.

5. 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, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

V Chomutově, dne 20. 09. 2016

Pronajímatel:

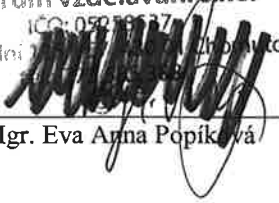
  
**CHOMUTOVSKÁ  
BYTOVÁ a.s.**  
Křižkova 1098/6, 430 01 Chomutov  
IČO: CZ27341313

Bc. Soňa Skalická

V Chomutově, dne 20. 09. 2016

Nájemce:

Základní a mateřská škola Svět,  
Centrum vzdělávání s.r.o.  
IČO: 05278337  
Ulice Školní, Chomutov

  
Mgr. Eva Anna Popíková

Přílohy smlouvy:

1. Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu