**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

**č. 140/2020**

Dnešního dne uzavřely smluvní strany:

**Jihomoravské muzeum ve Znojmě, příspěvková organizace**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. Pr 1222

IČ: 000 92 738, se sídlem Přemyslovců 129/8, 669 02 Znojmo

zastoupena: Ing. Vladimírou Durajkovou, ředitelkou

DIČ: není plátcem DPH

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., číslo účtu 1581165309/0800

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

**Základní škola, Znojmo, Václavské náměstí 8, příspěvková organizace**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. Pr 73

IČ: 709 21 211, se sídlem Václavské náměstí 133/8, 669 02 Znojmo

zastoupena: Mgr. Renatou Jahodovou, ředitelkou

DIČ: není plátcem DPH

bankovní spojení: MONETA Money Bank, a.s., číslo účtu 203887430/600

(dále jen „**nájemce**“)

v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“) tuto:

**NÁJEMNÍ SMLOUVU**

(dále jen „**smlouva**“)

1. Úvodní ustanovení a předmět nájmu
   1. Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 602 00 Brno je vlastníkem pozemku parc. č. 161, jehož součástí je budova s č. p. 129, stavba občanského vybavení, na adrese Přemyslovců 129/8, Znojmo, v k. ú. Znojmo – město, přičemž pronajímateli je svěřeno s těmito nemovitostmi hospodařit.
   2. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící jako školní kuchyně a školní jídelna nacházející se v suterénu a v části přízemí budovy s č.p. 129, která je součástí pozemku parc. č. 161, v k. ú. Znojmo – město (dále jen „**předmět nájmu**“). Vymezení předmětu nájmu je zakresleno v plánku, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
2. PŘEDMĚT SMLOUVY
   1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání předmět nájmu v rozsahu, jak je znázorněn v příloze č. 1 k této smlouvě a nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu platit pronajímateli nájemné a plnit další povinnosti sjednané touto smlouvou.
   2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze za účelem provozování školní kuchyně a školní jídelny.
   3. Spolu s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat také společné prostory, kterými jsou přístupová cesta na pozemku parc. č. 160 v k.ú. Znojmo- město, společné prostory a sociální zařízení v budově s č.p. 129, která je součástí pozemku parc. č. 161 v k.ú. Znojmo-město (dále jen „**společné prostory**“). Společné prostory jsou zakresleny v plánku, který je přílohou č. 2 této smlouvy.
3. NÁJEMNÉ
   1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši **89.000,- Kč** ročně tj. měsíčně 11x 7.400 Kč a 1x 7.600 Kč.
   2. Nájemné je sjednáno dohodou stran a nevyjadřuje cenu obvyklou v daném místě a čase. Při sjednávání nájemného bylo přihlédnutu k tomu, že předmětem činnosti nájemce, který je příspěvkovou organizací zřízenou městem Znojmo, je poskytování základního vzdělání a plnění úkolů vymezených zákonem. Nedílnou součástí základní školy je školní jídelna a školní družina.
   3. Spolu s nájemným se nájemce zavazuje platit pronajímateli zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu a společných prostor zahrnující zálohy na dodávku studené vody v celkové výši **2.500,- Kč** měsíčně (dále jen „**zálohy**“). Tyto služby bude pronajímatel poskytovat nájemci.
   4. Smluvní strany se dohodly, že ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu a společných prostor, zejména pak dodávku elektrické energie, plynu, teplé vody, odvoz a odvádění odpadních vod, dodávku tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných prostor, a jiné si zajišťuje nájemce a poplatky s tím související hradí přímo dodavatelům těchto služeb.
   5. Nájemné dle odstavce 3.1 a zálohy dle odstavce 3.3 této smlouvy jsou splatné vždy do 15. dne v měsíci, za který se nájemné a zálohy hradí na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
   6. Pronajímatel vždy jednou ročně provede vyúčtování záloh na služby dle odstavce 3.3 této smlouvy, a to poté, co budou tyto služby vyúčtovány pronajímateli příslušným dodavatelem, nejpozději však do 30. 6. v kalendářním roce, který následuje po roce, v němž byly služby poskytnuty. Nájemce se zavazuje uhradit případný nedoplatek nejpozději do 1 měsíce po předložení vyúčtování dle předchozí věty. V téže lhůtě vrátí pronajímatel nájemci případný přeplatek.
   7. Smluvní strany se dohodly, že počínaje rokem 2022 se nájemné ujednané v odstavci 3.1 zvyšuje o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. Takto zvýšené nájemné je povinen nájemce hradit vždy s účinností od 1.1. Je-li příslušný index zveřejněn až v průběhu kalendářního roku, je nájemce povinen doplatit rozdíl nájemného před a po zvýšení nejpozději v měsíci, který následuje po měsíci, v němž byl příslušný index zveřejněn, nejpozději však do 30.6.
   8. Pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného, záloh nebo nedoplatku na vyúčtování dle odstavce 3.6 této smlouvy se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% denně z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do 5 dní ode dne, kdy je nájemce k její úhradě pronajímatelem vyzván.
4. práva a povinnosti smluvních stran
   1. Nájemce je povinen:
      1. užívat předmět nájmu pouze k účelu sjednanému touto smlouvou a způsobem, který nenarušuje výkon užívacích práv jiných osob a nesnižuje hodnotu předmětu nájmu; nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu
      2. vypracovat provozní řád školní jídelny a zajišťovat jeho dodržování jejími uživateli; provozní řád bude vyvěšen v předmětu nájmu tak, aby se s ním uživatelé školní jídelny mohli náležitě seznámit
      3. zajišťovat a hradit náklady běžné údržby a oprav předmětu nájmu a společných prostor; běžnou údržbou se rozumí zejména výmalba předmětu nájmu, provádění oprav elektroinstalace, rozvodů vody, zámků dveří, rozbitých oken, podlahových krytin v předmětu nájmu, zajišťování a úhrada nákladů na provádění oprav a pravidelných revizí včetně elektrické požární signalizace, a další údržba či opravy v předmětu nájmu a společných prostorách
      4. zajišťovat na vlastní náklad úklid předmětu nájmu a společných prostor a udržovat v předmětu nájmu a společných prostorách čistotu a pořádek
      5. podílet se na údržbě přístupové cesty na pozemku parc. č. 160 v k.ú. Znojmo – město; v případě, že údržbu zajišťuje pronajímatel je nájemce povinen hradit pronajímateli náklady na údržbu přístupové cesty v poměrné výši. K úhradě nákladů na údržbu přístupové cesty dle tohoto odstavce vystaví pronajímatel nájemci fakturu
      6. bezodkladně oznámit pronajímateli škody vzniklé v předmětu nájmu nebo společných prostorách a zajistit odstranění těchto škod na vlastní náklady, pokud došlo ke vzniku škody v důsledku provozu školní kuchyně nebo školní jídelny nebo v souvislosti s ním
      7. zajistit, aby se uživatelé školní jídelny zdržovali pouze v předmětu nájmu a nezdržovali se v jiných místech budovy či okolí budovy, v níž se předmět nájmu nachází
      8. zajišťovat pravidelné revize zařízení nacházejících se v předmětu nájmu a na vlastní náklad zajistit odstranění zjištěných závad. Na vyžádání je nájemce povinen pronajímateli předložit doklad o provedené revizi
      9. sjednat a po celou dobu trvání nájmu udržovat v platnosti pojištění majetku nacházejícího se v předmětu nájmu
      10. zajišťovat dodržování právních předpisů týkajících se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a povinností týkajících se nakládání s odpady
      11. nepřenechat předmět nájmu k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
      12. stavební opravy, úpravy a jiné změny v předmětu nájmu provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele
      13. provádět zásobování školní jídelny výlučně v ranních hodinách, nejpozději do 10:00 hodin.
   2. Nájemce není oprávněn parkovat na pozemku parc. č. 160, k.ú. Znojmo-město, s výjimkou provádění zásobování školní jídelny dle odstavce 4.1.13 této smlouvy.
   3. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho užívání, a to po předchozím oznámení nájemci. Bez předchozího oznámení nájemci je pronajímatel oprávněn do předmětu nájmu vstoupit v případě nutnosti zásahu k odvrácení škodní události.
   4. Smluvní strany prohlašují, že vybavení a zařízení školní kuchyně a školní jídelny nacházející se v předmětu nájmu je ve vlastnictví města Znojma jako zřizovatele základní školy.
   5. Nájemce bere na vědomí, že společné prostory jsou nebo mohou být užívány také provozovatelem kavárny nacházející se v přízemí budovy č.p. 129, jež je součástí pozemku parc. č. 161 v k.ú. Znojmo-město. V případě provozu kavárny se nájemce s provozovatelem kavárny dohodne na poměrné úhradě nákladů spojených s užíváním těchto společných prostor (chodba, sociální zařízení, apod.).
   6. Nájemce obdržel klíče k předmětu nájmu v rámci systému generálního klíče budovy, v němž se předmět nájmu nachází. Případné ztráty či poškození těchto klíčů a s tím související změny v systému jdou k tíži nájemce a tento je povinen uhradit veškeré tím vzniklé náklady či škody.
   7. Označit budovu logem či jiným označením nájemce je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
   8. Nájemce bere na vědomí, že mimo provozní dobu pronajímatele je přístupová chodba v budově, v níž se předmět nájmu nachází zabezpečena opatřeními proti vniknutí cizí osoby.
   9. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn užívat jídelnu, která je předmětem nájmu pro vlastní účely, a to v době mimo provozní dobu nájemce. Provozní dobou nájemce je doba od pondělí do pátku od 6:00 do 14:30 hodin. Úmysl užít jídelnu pronajímatel vždy nájemci oznámí s dostatečným předstihem.
5. DOBA TRVÁNÍ nájmu A SKONČENÍ NÁJMU
   1. Nájem dle této smlouvy se uzavírá na dobu určitou 10 let ode dne uzavření této smlouvy.
   2. Pronajímatel je oprávněn nájem dle této smlouvy písemně vypovědět z těchto důvodů:
      1. nájemce je v prodlení s úhradou nájemného o více než 1 měsíc
      2. předmět nájmu přestane být způsobilý k účelu užívání jako školní kuchyně a školní jídelna
      3. s předmětem nájmu má být z rozhodnutí vlastníka naloženo tak, že jej nebude možné dále užívat v souladu s touto smlouvou
      4. nájemce porušuje své povinnosti sjednané touto smlouvou, a to i přes předchozí písemné upozornění ze strany pronajímatele
      5. nájemce provádí opravy nebo stavební úpravy bez předchozího souhlasu pronajímatele.
   3. Nájemce je oprávněn nájem dle této smlouvy písemně vypovědět z těchto důvodů:
      1. předmět nájmu přestane být způsobilý k účelu užívání jako školní kuchyně a školní jídelna
      2. nájemce přestane provozovat předmětnou činnost.
   4. Výpovědní doba činí 3 měsíce a běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Ve výpovědi musí být uveden její důvod.
   5. Při skončení nájmu dle této smlouvy předá nájemce pronajímateli předmět nájmu zpět vyklizený a v dobrém stavu. V případě poškození předmětu nájmu nad míru přiměřenou běžnému užívání je nájemce povinen tato poškození na vlastní náklad odstranit. Neučiní-li tak, je pronajímatel tato poškození oprávněn odstranit a úhradu nákladů požadovat po nájemci. Nájemce předá pronajímateli veškeré klíče k předmětu nájmu a zajistí případný přepis médií u příslušných dodavatelů. Až do předání předmětu nájmu je nájemce povinen platit nájemné v souladu s touto smlouvou.
6. SALVATORNÍ KLAUZULE
   1. Pokud by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným, nebo se jím stalo po uzavření této smlouvy, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy, nevyplývá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv strany takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.
7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ
   1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona 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.
   2. Uzavřením této smlouvy se ruší veškerá ujednání smlouvy o užívání školní jídelny uzavřené mezi smluvními stranami dne 7. 8. 2001 včetně všech pozdějších dodatků.
   3. V záležitostech touto smlouvou neupravených se právní vztah mezi smluvními stranami řídí obecně závaznými předpisy České republiky, zejména občanským zákoníkem.
   4. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze formou písemných dodatků opatřených datem a podpisy obou smluvních stran.
   5. Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že návrh na uveřejnění této smlouvy v registru smluv podá pronajímatel.
   6. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží 1 stejnopis.
   7. Nedílnou součástí této smlouvy je
      1. Příloha č. 1 – plánek předmětu nájmu
      2. Příloha č. 2 – plánek společných prostor.
8. Doložka dle ust. § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů
   1. Rada Jihomoravského kraje na své 3. schůzi konané dne 26. 11. 2020 usnesením č. 53/20/R3 udělila souhlas k uzavření této nájemní smlouvy č. 140/2020.
9. Doložka podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů
   1. Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno Radou města Znojma na její schůzi konané dne 14. 12. 2020 usnesením č. 89/2020 bod č. 4134.

NA DŮKAZ TOHO, že smluvní strany s obsahem této smlouvy souhlasí, rozumí jí a zavazují se k jejímu plnění, připojují své podpisy a prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle.

|  |  |
| --- | --- |
| pronajímatel  Ve Znojmě, dne 22. 12. 2020 | nájemce  Ve Znojmě, dne 22. 12. 2020 |
| ........................................................................  **Jihomoravské muzeum ve Znojmě, příspěvková organizace**  Ing. Vladimíra Durajková, ředitelka | ...................................................................................  **Základní škola, Znojmo, Václavské náměstí 8, příspěvková organizace**  Mgr. Renata Jahodová, ředitelka |