


NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená mezi těmito smluvními stranami:

- Město Teplice nad Metují**, 549 57 Teplice nad Metují, Rooseveltova 15, IČO: 00273139
zastoupené starostou Josefem Bitnarem
Bankovní spojení: Komerční banka Náchod  variabilní symbol:412
dále jen „**pronajímatel**“
- Střední škola hotelnictví, řemesel a gastronomie, Trutnov, příspěvková organizace**, se sídlem Volanovská 243, 541 01 Trutnov, odloučené pracoviště Střemské podhradí 218, 549 57 Teplice nad Metují, IČO 06668224
zastoupená ředitelkou Ing. Petrou Jansovou
dále jen „**nájemce**“

Článek I.

Úvodní ustanovení

- Nájemce** na svém odloučeném pracovišti Střemské podhradí 218, 549 57 Teplice nad Metují zabezpečuje výuku gastronomických oborů Hotelnictví, Gastronomie a Kuchař-číšník. K realizaci výuky potřebuje nezbytné prostory a materiální zázemí.
- Pronajímatel** je výlučným vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 10001 pro k.ú. Teplice nad Metují, a to st. p. č. 249 s budovou č. p. 218, st. p. č. 50 s budovou č. p. 220, dále je rovněž vlastníkem zastavěných pozemků a přístupových komunikací k domům č. p. 218 a 220 a jeho jednotlivých částí.

Článek II.

Předmět nájmu

- Předmětem nájmu** jsou nemovitosti zapsané na LV 10001 pro k. ú. Teplice nad Metují, a to st. p. č. 249 s budovou č. p. 218, st. p. č. 50 s budovou č. p. 220, dále rovněž zastavěné pozemky a přístupové komunikace k domům č. p. 218 a 220 a jeho jednotlivých částí.
- Pronajímatel** přenechává touto smlouvou a za podmínek v ní vymezených **nájemci** k dočasnému výlučnému užívání pro potřeby výuky a ubytování žáků **Střední školy hotelnictví, řemesel a gastronomie, Trutnov, příspěvková organizace**, se sídlem Volanovská 243, 541 01 Trutnov, odloučené pracoviště Střemské podhradí 218, 549 57 Teplice nad Metují, IČO 06668224, nemovitosti uvedené v odst. 1 čl. II. (dále jen „Předmět nájmu“)
- Nájemce** nemovitosti uvedené v čl. II. odst. 1 přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů v souladu s následujícími ujednáními této smlouvy.

Článek III.

Podmínky užívání předmětu nájmu

- 1. Nájemce** nemá právo provozovat v těchto nemovitostech ani na nich vykonávat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů nemovitostí, nebo by nad přiměřenou míru poškozovala **pronajímatele**. Toto ustanovení se nepoužije, pokud se v důsledku změny poměrů na straně **nájemce** jeho činnost v některém ohledu změnila jen nepodstatně.
- 2. Pronajímatel** se zavazuje udržovat objekty v takovém stavu, aby mohly sloužit tomu užívání, pro které byly pronajaty a současně zajistit nájemci nerušené užívání obou objektů po dobu trvání nájmu.
- 3. Nájemce** prohlašuje, že objekty zná a že tyto jsou ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu a bez závad.
- 4. Nájemce** bude mít po dobu trvání nájmu právo časově neomezeného vstupu k předmětu nájmu. Toto právo se vztahuje též na jeho pracovníky, žáky a třetí osoby, které by se zdržovali v objektech s jeho vědomím nebo souhlasem.
- 5. Nájemce** je povinen hlavní vchody do budov na noc uzamykat.
- 6. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu dne 1.1.2021**, se vším, co je třeba k jejich řádnému užívání.
- 7. Nájemce** je povinen pečovat o objekty tak, aby na nich nevznikla škoda. Je povinen je užívat jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
- 8. Nájemce** odpovídá za veškeré škody, které vzniknou v souvislosti s užíváním nemovitostí podle této smlouvy, ať už jsou způsobeny jím samotným, popř. jeho zaměstnanci a žáky, nebo osobami třetími, které by se zdržovaly v nemovitostech s jeho vědomím nebo souhlasem (vč. škod vzniklých v důsledku poklesu teplot - porušením prevence proti zamrznutí vody a odpadů) a za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí, které se v objektech budou nalézat, s výjimkou případu, kdy takovou škodu způsobí pronajímatel.
- 9. Nájemce** je povinen provádět vlastním nákladem běžnou údržbu uvedeného předmětu nájmu k zabezpečení své činnosti. Běžnou údržbou se rozumí drobné opravy a výměny vymezené v Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžné údržby a drobné opravy související s užíváním bytů s tím, že pro tento nájemní vztah dle této smlouvy neplatí roční limit nákladů stanovený pro byty.
- 10. Pronajímatel** provádí ostatní údržbu a opravy nad rámec nařízení vlády a zavazuje se provádět stavební úpravy investiční povahy, potřebné k zajištění **užívání předmětných nemovitostí**.
- 11. Opravy, údržba a stavební úpravy investiční povahy** dle čl. III. odst. 10 se řídí dle odsouhlaseného „Soupisu údržby, stavebních úprav a ostatních provozních potřeb nájemce“ (dále jen „soupis potřeb“). Soupis potřeb je vyhotoven písemně na dobu 2 let. Soupis potřeb může být doplněn či změněn jen se souhlasem obou smluvních stran.
- 12. Pronajímatel** se zavazuje použít celou částku za pronájem předmětu nájmu (čl.IV odst. 1) k financování nezbytných oprav, údržby, stavebních úprav či úprav investiční povahy a preferovat práce související se zabezpečením provozních předpisů a norem a ostatní oprávněné provozní potřeby nájemce.
- 13. Pronajímatel** vyhotoví vyúčtování výše uvedeného soupisu, který zašle nájemci max. za dobu dvou let, tak aby navazovalo na podmínky uvedených čl. III. odst. 11 a 12.


14. **Nájemce** je povinen oznámit **pronajímateli**, že se na předmětu nájmu vyskytla vada, kterou má odstranit **pronajímatel**, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání zjistit mohla. Pokud by vada byla vyvolána činností **nájemce**, je **nájemce** povinen ji odstranit vlastním nákladem. Za škody, způsobené nesplněním oznamovací povinnosti, nese odpovědnost **nájemce**.
15. Oznámí-li **nájemce** řádně a včas **pronajímateli** vadu na předmětu nájmu, kterou má odstranit **pronajímatel**, a neodstraní-li **pronajímatel** vadu bez zbytečného odkladu, může **nájemce** provést opravu sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů.
16. **Nájemce** se zavazuje, pokud mu to **pronajímatel** předem v přiměřené době oznámí, umožnit **pronajímateli** v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k nim nebo do nich za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
17. **Pronajímatel** je povinen zajistit pojištění předmětu nájmu podle obecných kritérií. **Nájemce** nese zodpovědnost za pojištění věcí vnesených.
18. **Nájemce** je povinen oznámit **pronajímateli** bez zbytečného odkladu písemně všechny pojistné události vztahující se k pojištění předmětu nájmu. V případě nesplnění této povinnosti odpovídá za škodu, která tím **pronajímateli** vznikne.
19. Ke všem změnám předmětu nájmu (úpravám, přestavbě nebo jiným změnám) je vždy nutný předchozí písemný souhlas **pronajímatele**. V případě, že změnu v takovém případě provádí **nájemce** na svůj náklad a dojde změnou nemovitostí k jejich zhodnocení, **pronajímatel** se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení.
20. Opatřit předmět nájmu v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními, může **nájemce** jen s předchozím písemným souhlasem **pronajímatele**.

Pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod.

Při skončení nájmu je **nájemce** povinen znamení, kterými předmět nájmu opatřil, odstranit a uvést dotčené nemovitosti do původního stavu.

Článek IV.

Nájemné

1. **Nájemce** se zavazuje zaplatit za užívání předmětu nájmu pronajímateli nájemné v celkové výši **415 520,- Kč (čtyřistápatnáctisícpětsetdvacet) za rok**.
2. **Nájemce** je povinen nájemné za užívání předmětu nájmu hradit pronajímateli ve **čtvrtletních částkách ve výši 103 880,- Kč**, jejichž splatnost je vždy každého 25. na základě platebního kalendáře. Tyto čtvrtletní úhrady je nájemce povinen hradit na účet pronajímatele vedený u KB a.s. č. 
3. **Nájemce** se zavazuje ze svých prostředků hradit veškeré výdaje za dodávky energií, vody, topení, úklid, likvidaci odpadů, teplo a další služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
4. V každém dalším kalendářním roce trvání nájemního vztahu bude výše nájemného automaticky upravena o míru inflace tak, že se počínaje 1. lednem 2021 každoročně navýší o tolik procent, kolik bude činit procentuální hodnota nárůstu inflace (index spotřebních cen) za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Pro užití inflační doložky jsou rozhodné údaje přísl. orgánu státní správy ČR (nyní Český statistický úřad), přitom základem výpočtu nové výše nájemného za Předmět nájmu jsou částky nájemného placené nájemcem v bezprostředně předcházejícím kalendářním roce. Navýšení částek nájemného dle inflační doložky sdělí **pronajímatel nájemci** bez zbytečného odkladu. Do té doby se **nájemce** zavazuje platit **pronajímateli** v termínech splatnosti nájemného částky, odpovídající svou výší platbám nájemného dle výše uvedených podmínek.

5. Tyto platby budou **pronajímatelem** zaúčtovány ve prospěch jako dílčí platby záloh nájemného. Dlužné nájemné za dobu od 1.1. běžícího kalendářního roku do doby, kdy bude **nájemce** vyrozuměn o nové výši nájemného, spočívající v rozdílu mezi doposud zaplacenými částkami a nájemným nově určeným, se **nájemce** zavazuje zaplatit v termínu splatnosti nejdříve splatného nájemného spolu s nově určeným nájemným.

Článek V.

Doba nájmu a ukončení nájemní smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Ukončit tuto nájemní smlouvu může kterákoliv ze smluvních stran, a to písemnou výpovědí nebo po vzájemné dohodě pronajímatele s nájemcem. Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně nebo po vzájemné dohodě.
3. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu a uvést ho do původního stavu ke dni ukončení nájmu a řádně předat předmět nájmu pronajímateli.

Článek VI.

Závěrečná ujednání

1. Jakékoliv změny této smlouvy, jakož i dodatky a přílohy musí mít písemnou formu a musí být řádně očíslovány. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
2. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Nájemce se zavazuje uveřejnit tuto smlouvu v registru smluv.
3. Smluvní strany svými podpisy potvrzují, že smlouva je uzavřena na základě svobodné a vážné vůle, určitě a srozumitelně. Dále pak potvrzují, že si smlouvu řádně přečetly a s jejím obsahem souhlasí.

V.....dne.....

Pronajímatel zastoupený starostou Josefem Bitnarem

V.....dne.....

Nájemce zastoupený ředitelkou Ing. Petrou Jansovou

Přílohy: