

NÁJEMNÍ SMLOUVA

podle § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku,
ve znění pozdějších předpisů

Níže uvedeného dne uzavřely:

I.

Smluvní strany:

Pronajímatel: **PETA Bohemia spol. s r. o.**
se sídlem Soběslav, Nerudova 278/II
IČ: 47217235
DIČ: CZ47217235
zaps. v obchod. rejstříku Krajského soudu v Českých Budějovicích oddíl C,
vložka 1872
zastoupena panem Ing. Josefem Koubou, jednatelem
(dále jako „pronajímatel“)

a

Nájemce: **Město Soběslav**
Nám. Republiky 59/I., Soběslav
IČ: 252921
zastoupeno starostou města panem Ing. Jindřichem Bláhou
(dále jako „nájemce“)

a

Podnájemce: **Mateřská škola Soběslav**
Nerudova 278/II, Soběslav
IČ: 70934363
zast. paní Ivanou Bártovou, ředitelkou
(dále jako „podnájemce“)

po vzájemné dohodě tuto n á j e m n í s m l o u v u, která ode dne své účinnosti zcela ruší a plně nahrazuje smlouvu o nájmu nebytových prostor uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem dne 26.10. 1997 s jejími čtyřmi dodatky:

II.

Předmět smlouvy

I. Pronajímatel je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí:

- a) budovy bez č.p. a č.e., obč. vybavenost, nacházející se na pozemku parc. č. 887/3, o výměře 383m², zastavěná plocha a nádvoří,
- b) pozemku parc. č. 887/3, o výměře 383m², zastavěná plocha a nádvoří,
- c) pozemku parc. č. 888/1, o výměře 2101m², ostatní plocha, zeleň,
- d) budovy bez č.p. a č.e., obč. vybavenost, nacházející se na pozemku parc. č. 888/3, o výměře 336m², zastavěná plocha a nádvoří,
- e) pozemku parc. č. 888/3, o výměře 336m², zastavěná plocha a nádvoří,
- f) pozemku parc. č. 888/5, o výměře 1802m², ostatní plocha, zeleň,
- g) pozemku parc. č. 890/2, o výměře 456m², zahrada, zemědělský půdní fond,

vše v katastrálním území Soběslav, obec Soběslav, okr. Tábor, zapsáno na LV č. 3071 Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Tábor.

2. Touto smlouvou pronajímá pronajímatel nájemci nemovitosti uvedené v čl. II. odst. 1. této smlouvy za cenu uvedenou v čl. IV. této smlouvy.

3. Předmět nájmu se zavazuje nájemce užívat výhradně k provozování předškolního zařízení, a to mateřské školy.

4. Nájemce prohlašuje, že záměr nájmu předmětných nemovitostí byl schválen usnesením Rady města Soběslavi č. 7/079/2006 ze dne 21. 3. 2006 a v souladu s ustanovením § 39 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích byl řádně na úřední desce po dobu 15 dnů vyvěšen.

III.

Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, s účinností od 1.1. 2006 do 31.8. 2020.

IV.

Nájemné a platební podmínky

1. Roční úhrada nájemného za užívání předmětu nájmu byla dohodnuta ve výši 271.258,- Kč.

2. Nájemné je splatné ve čtvrtletních splátkách po 67.814,50 Kč. Splátka na dané kalendářní čtvrtletí je splatná vždy do 15. dne druhého měsíce daného čtvrtletí na základě faktury vystavené pronajímatelem na účet ve faktuře uvedený. Fakturu na dané čtvrtletí zasilá pronajímatel nájemci do konce prvního měsíce kalendářního čtvrtletí.

3. Náklady na elektrickou energii, vodné a stočné, nejsou součástí nájemného a nájemce se zavazuje tyto náklady hradit takto:

- a) elektrickou energii přímo dodavateli E.ON, a.s., v termínech a způsobem jím stanovených,
- b) vodné a stočné pronajímateli formou záloh dle požadavku dodavatele VaK Jižní Čechy a.s. na základě faktury pronajímatele s konečným vyúčtováním.

4. Pronajímatel se zavazuje dodávat plyn pro plynovou kotelnu prostřednictvím středotlakého plynovodu. Cena za odebrané množství bude vycházet z faktur dodavatele, tj. Jihočeské plynárenské a.s., bude nájemcem hrazena zálohově s vyúčtováním dle skutečné spotřeby každý měsíc na základě faktury Jihočeské plynárenské a.s.. Stálá platba bude rozdělena mezi nájemce a pronajímatele dle výše skutečné spotřeby plynu. Zálohy budou placeny nejpozději do 5. dne daného měsíce, na základě faktury pronajímatele. Způsob výpočtu stálých plateb, odebraného plynu a záloh se stanoví výpočtem dle přílohy č. 1 této smlouvy.

5. Nedoplatek z vyúčtování služeb dle předchozích odstavců je splatný na základě faktury pronajímatele, ve lhůtě v ní uvedené.

6. V ceně nájemného není zahrnuta úhrada za odvoz a likvidaci odpadů a případná strážní služba, pronajímatel ani tyto služby nájemci nezajišťuje.

7. V ceně nájemného není dále zahrnuta úhrada nákladů za telekomunikační služby, které hradí nájemce přímo poskytovateli této služby.

8. Smluvní pokuta za porušení povinnosti nájemce hradit nájemné nebo náklady na služby (včetně záloh) řádně a včas činí 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení; ujednání smluvní pokuty se nedotýká nároku na náhradu škody i ve výši přesahující smluvní pokutu.

V.

Ostatní ujednání

1. Nájemce si zajišťuje vytápění pronajatých prostor uvedených v čl. II. této smlouvy sám a na své náklady. Nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu a opravy tepelného hospodářství a stálý dozor osoby oprávněné obsluhovat toto zařízení. Pronajímatel podrobně a úplně seznámil nájemce s řádnou obsluhou plynové kotelny a nájemce plně odpovídá za jakékoli škody způsobené nesprávnou obsluhou plynové kotelny. Nájemce se zavazuje provádět pravidelné revize zařízení plynové kotelny dle přílohy č. 2 této smlouvy.

2. Nájemce se zavazuje vlastním nákladem udržovat předmět nájmu v řádném a užitelném stavu a po skončení nájmu tento předat pronajímateli ve stavu, odpovídajícím běžnému opotřebení.

3. Běžné opravy předmětu nájmu zabezpečuje nájemce na vlastní náklady. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu ostatních oprav, které má provést pronajímatel, a umožnit mu jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

4. Rekonstrukce, modernizace a stavební úpravy může nájemce provádět pouze se souhlasem pronajímatele. Způsob úhrady takto vynaložených nákladů bude mezi stranami dohodnut podle konkrétních podmínek, a to při udělení souhlasu pronajímatele s jejich prováděním.

5. Nájemce se zavazuje zabezpečit řádnou ochranu a užívání předmětu nájmu, zejména dodržovat předpisy o bezpečnosti práce, ochraně zdraví, požární předpisy, hygienické normy, hradit pronajímateli případné škody na předmětu nájmu vzniklé zničením, ztrátou nebo poškozením a umožnit pronajímateli inventarizaci jeho majetku. Nájemce je povinen na své náklady zajistit povinné revize (elektro, požární, bezpečnost práce) a plnit další povinnosti stanovené příslušnými právními předpisy vztahujícími se k bezpečnosti, požární prevenci, ochraně životního prostředí a vytápění pronajatých prostor a dalších. Nájemce provádí kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.

6. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu jinému pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce přenechal předmět nájmu do podnájmu Mateřské škole Soběslav, se sídlem Nerudova 278/II., IČO: 70934363.

7. S ohledem na možný pohyb cen a míru inflace se smluvní strany dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednou ročně k 1.1. daného roku zvýšit nájemné o ČSSÚ oficiálně vyhlášenou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok. Zvýšené nájemné je nájemce povinen hradit od 1.1. daného roku, v němž mu byla doručena informace pronajímatele o zvýšení nájemného. Doplatek na nájemném je nájemce povinen uhradit pronajímateli do 5 dnů od doručení shora uvedené informace.

8. Pronajímatel zajistí pojištění předmětu nájmu na vlastní náklady.

9. Nájemce je povinen zajistit sjízdnost účelových komunikací (např. příjezdová komunikace) ve vlastnictví pronajímatele, přiléhající k předmětu nájmu. Nájemce je povinen zajistit schůdnost chodníku, přiléhám k předmětu této smlouvy, a dále je povinen odstranit závady ve schůdnosti tohoto chodníku, které vznikly zejména znečištěním, náledím a sněhem. Nájemce je povinen plnit další povinnosti vlastníka pronajaté nemovitosti stanovené zákonem č. 13/1997 Sb., v platném znění, o pozemních komunikacích. Nájemce odpovídá za škody, jejichž příčinou byla závada ve schůdnosti na chodníku (přiléhám k předmětu nájmu), která vznikla zejména znečištěním, náledím a sněhem. Komunikace a chodníky udržované nájemcem jsou označeny v příloze č. 3 této smlouvy.

10. Pronajímatel, resp. jím pověřená osoba, je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce (spolu s nájemcem) v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Ve sporném případě se má za to, že provozní dobou nájemce je doba od 7,00 h do 16,00 h, jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do(na) předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav nebo jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možné nájemce informovat předem. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít k dispozici pro případ vzniklého havarijního stavu náhradní klíče k předmětu nájmu. Náhradní klíče budou vloženy do zapečetěné obálky a uloženy u pronajímatele nebo osoby jím pověřené. V případě, že by pronajímatel, resp. jím pověřená osoba při takovémto vstupu prokazatelně způsobil nájemci škodu, zavazuje se ji uhradit. Toto však neplatí v případě, kdy musí jednat tak, aby zamezil dalším větším škodám.

11. Nájemce má právo na průjezd zásobovacích vozidel po vnitřní komunikaci – napojení na ulici Nerudova.

12. Nájemce je povinen řádně a včas ve spolupráci s pronajímatelem zpracovat plán odběru zemního plynu. Nájemce se zavazuje uhradit příslušné penále za nesplnění svého naplánovaného odběru plynu dle pravidel dodavatele Jihočeská plynárenská a.s..

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Veškerá práva a povinnosti nájemce uvedená v čl. IV. odst. 4, čl. V. odst. 1 a čl. V. odst. 12 této smlouvy (plynové hospodářství) včetně s tím souvisejících povinností dle čl. IV odst. 5 a 8 (splatnost nákladů na plyn a sankce za pozdní úhradu nákladů na plyn) se za nájemce zavazuje plnit podnájemce: Mateřská škola Soběslav, Nerudova 278/II, Soběslav, zast. ředitelkou paní Ivanou Bártovou. Za splnění závazků podnájemce ručí pronajímateli nájemce.

2. Pronajímatel i nájemce shodně prohlašují, že předmět nájmu je podle stavebně technického určení vhodný k užívání dle účelu vymezenému v této smlouvě.

3. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu včetně jeho příslušenství a tento přejímá se všemi právy a povinnostmi z této smlouvy vyplývajícími.

4. Tato smlouva zaniká:

- a) dohodou smluvních stran,
- b) uplynutím sjednané doby nájmu,

- c) výpovědi pronajímatele, jestliže je nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - d) výpovědi pronajímatele z důvodu porušení povinností plynoucích z této smlouvy pro nájemce, zejména povinností dle čl. II. odst. 3, čl. IV. odst. 3, 4 a 5 a čl. V. odst. 1 až 6, 9 a 12,
 - e) výpovědi ze strany nájemce z důvodu uvedených v § 9 odst. 3 citovaného zákona.
- Výpovědní lhůta je tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

6. Smluvní strany mohou změnit nebo doplnit vzájemné závazky založené touto smlouvou na základě oboustranné dohody, která musí mít písemnou formu a musí být podepsána subjekty kompetentními k uzavření této smlouvy.

7. Po ukončení této smlouvy je nájemce povinen předat protokolárně pronajímateli předmět nájmu, a ve lhůtě stanovené pronajímatelem odstranit případné závady. Za nepředání předmětu nájmu řádně a včas je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku denního nájemného vypočteného dle článku IV. odst. 1 této smlouvy za každý den prodlení; ujednání smluvní pokuty se nedotýká nároku na náhradu škody i ve výši přesahující smluvní pokutu.

8. Tato smlouva ode dne své účinnosti zcela ruší a plně nahrazuje smlouvu o nájmu nebytových prostor uzavřenou mezi smluvními stranami dne 26.10. 1997 včetně jejich čtyř dodatků ze dne 22. 11. 2000, 29. 1. 2003, 1. 12. 2004, 15. 12. 2004. Účinnost smlouvy o nájmu nebytových prostor z 26.10. 1997 včetně jejich čtyř dodatků tak končí dnem 31.12. 2005.




9. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou a jedno vyhotovení obdrží podnájemce Mateřská škola Soběslav.

10. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, s celým jejím obsahem výslovně souhlasí, že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Přílohy:


- 1. Způsob výpočtu stálých plateb plynu, odebraného plynu a záloh na plyn
- 2. Revize plynové kotelny
- 3. Nájemcem udržované komunikace a chodníky

V Soběslavi dne: 20.12. 2005


.....
pronajímatel

.....


.....
podnájemce – Mateřská škola Soběslav

V Soběslavi dne:


.....
nájemce
