**Dodatek č. 4**

ke smlouvě o nájmu ze dne 25.6.1996 v platném znění

**Město Jindřichův Hradec**

IČ: 002 46 875

DIČ: CZ00246875

číslo účtu:

se sídlem Klášterská 135/II Jindřichův Hradec

zastoupené starostou Ing. Janem Mlčákem, MBA

jako p r o n a j í m a t e l

a

**Obchodní akademie T. G. Masaryka a Jazyková škola s právem státní Jazykové zkoušky Jindřichův Hradec**

IČ: 608 16 759

se sídlem Husova 156/II, Jindřichův Hradec

zastoupena ředitelem Ing. Josefem Jandou

jako n á j e m c e

Uzavírají dnešního dne, měsíce a roku tento dodatek č. 4 ke smlouvě o nájmu uzavřené dne 25.6.1996 v platném znění (dále jen smlouva), kterým se znění smlouvy nahrazuje novým úplným zněním takto:

**Čl. I.**

**Předmět nájmu**

Pronajímatel je vlastníkem pozemku p.č. 1588, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1484 m2, jehož součástí je stavba objekt občanské vybavenosti Jindřichův Hradec II, čp. 156, obec i k.ú. Jindřichův Hradec, zapsaném na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec. (dále jen ,,předmět nájmu‘‘)

**Čl. II.**

**Účel nájmu**

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. této smlouvy, za účelem provozování školy „Obchodní akademie“, tj. k výuce, pedagogické a provozní činnosti.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a v tomto stavu jej přijímá.

**Čl. III.**

**Nájemné**

1. Nájemné za předmět nájmu smluvní strany sjednaly dohodou v celkové výši 663.796,-Kč za rok 2021.
2. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně, na základě faktur vystavených pronajímatelem.
3. Datum uskutečnění plnění je první den příslušného čtvrtletí a může být pronajímatelem jednostranně měněn. Plnění je osvobozené od daně z přidané hodnoty dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění.
4. Pronajímatel je oprávněn změnit jednostranně výši nájemného o roční míru inflace stanovenou na podkladě oficiálních údajů Českého statistického úřadu. V takových případech může pronajímatel jednostranně zvýšit nájemné od prvního dne měsíce následujícího po vzniku skutečností rozhodných pro změnu nájemného, jak je výše uvedeno, to platí i v případě legislativních a dalších změn, které budou mít vliv na výši nájemného obvyklého v místě a čase.
5. Pro případ, že nájemce nezaplatí nájemné včas a řádně, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve prospěch pronajímatele tak, že nájemce zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,--Kč za každý den prodlení.

**Čl. IV.**

**Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou do 31.12.2030.
2. Nájemní vztah je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Smluvní strany se dohodly, že tento nájemní vztah lze ukončit výpovědí a rovněž odstoupením od smlouvy, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti vyplývající z této smlouvy. Výpovědní lhůta činí v tomto případě 1 měsíc a počne běžet následujícím dnem po doručení písemné výpovědi. V případě odstoupení od smlouvy se nájemní smlouva ruší ke dni doručení písemného oznámení o odstoupení. Ustanovení o smluvní pokutě dle čl. III. zůstává nadále v platnosti.
4. Nájemní vztah lze dále ukončit jednostrannou výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počne běžet prvním dnem roku následujícího po uplynutí roku, v němž byla výpověď doručena druhé straně.
5. Nájemce se zavazuje, že nejpozději v den skončení nájmu, v případě odstoupení pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o odstoupení, předá pronajímateli předmět nájmu řádně vyklizený a ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
6. Pro případ nesplnění povinnosti nájemce předat předmět nájmu pronajímateli včas a řádně, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve prospěch pronajímatele tak, že nájemce zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-- Kč za každý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

**Čl. V.**

**Stavební úpravy**

1. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace, případně umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (dále jen stavební úpravy) může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami.
2. Nájemce je oprávněn umístit na předmětu nájmu informační tabule se svým jménem a o své provozovně.

# Čl. VI.

# Další podmínky nájmu

1. Nájemce si hradí veškeré náklady spojené s užíváním předmětu nájmu.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze v rozsahu a k účelu podle této smlouvy.
3. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, zajišťovat úklid a pořádek, hradit veškeré náklady na opravy a údržbu předmětu nájmu bez nároku na jejich náhradu.
4. Nájemce odpovídá za zajištění provozu předmětu nájmu a činnost v něm v souladu s příslušnými obecně závaznými předpisy, závaznými nařízeními a opatřeními orgánů státní správy a samosprávy, a to v oblasti požární ochrany, bezpečnosti, hygieny, ochrany životního prostředí a ostatních předpisů vztahujících se na činnost a provoz předmětu nájmu a vést příslušnou evidenci. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů kontrolovat.
5. Za obvyklé udržování předmětu nájmu se považují též zásahy, kterými se zpomaluje opotřebení předmětu nájmu, předchází následkům fyzického opotřebení a provádění drobných oprav, jejichž cena nepřesáhne 20.000,-Kč bez DPH, každá oprava, výměna zařízení apod. přesahující částku 20.000,-Kč bez DPH bude předem projednána pronajímatelem a jím písemně odsouhlasena.
6. Pravidelné prohlídky a revize zařízení a spotřebičů ve lhůtách, které jsou stanoveny zákonem a výrobcem provádí na své náklady nájemce.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajaté nemovitosti, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav apod.
8. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé a způsobené činností provozované v předmětu nájmu, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
9. Za zajištění požární ochrany, bezpečnosti, ochrany životního prostředí v souladu s platnými předpisy odpovídá na a v pronajaté nemovitosti nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů kontrolovat.
10. Obě strany se dohodly, že nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí pronajatou nemovitost přenechat k užívání třetí osobě, a to ani z části.

**Čl. VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých dodatků k této smlouvě. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.
2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Zveřejnění zajistí pronajímatel.
4. Uzavření nájemní smlouvy schválila rada města svým usnesením č. 182/8R/2021 ze dne 8.3.2021. Záměr pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce MěÚ v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích, v platném znění.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně nikoliv v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho smlouvu podepisují.

V Jindřichově Hradci, dne 12.3.2021 v Jindřichově Hradci, dne 12.3.2021

………….……………………….. ………………………………………..

 za pronajímatele: za nájemce:

Ing. Jan Mlčák, MBA - starosta Ing. Josef Janda – ředitel