



Smlouva o nájmu nemovité věci

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2201 a následující zákona č. 89/2012 Sb., zákon Občanský zákoník, v platném znění, v takto:

1. Účastníci

- 1.1. **Město Mělník**, se sídlem Městského úřadu náměstí Míru 1, 276 01 Mělník, identifikační číslo osoby 237051, daňové i.č. CZ00237051, bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., Mělník, číslo účtu [REDACTED] zastoupené [REDACTED] dále jen „pronajímatel“
- 1.2. **Základní škola Mělník, Jaroslava Seiferta 148, příspěvková organizace**, se sídlem Jaroslava Seiferta 148, 276 01 Mělník identifikační číslo organizace 47011327 zastoupená ředitelem [REDACTED] zřizovatelem organizace je Město Mělník. dále jen „nájemce“

2. Preambule

- 2.1. Pronajímatel je zapsán ve veřejném seznamu, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník pro obec a katastrální území Mělník jako výlučný vlastník:
 - 2.1.1. stavební parcely parcelní číslo 164 o výměře 2090 m², zastavěná plocha a nádvoří, na níž stojí budova č.p. 148, objekt občanské vybavenosti; část obce Mělník.
- 2.2. Svůj vlastnický titul osvědčil pronajímatel výpisem z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, LV č. 10001.

3. Předmět smlouvy

- 3.1. Pronajímatel pronajímá nemovitou věc uvedenou shora v článku 2.1. nájemci, a to za podmínek dále uvedených. Pronajímáná stavba sestává z prostor o výměře 2 528,30 m² se zastavěnou plochou a nádvořím o vým. 2 090,00 m².
- 3.2. Nájemce nemovitou věc již fakticky užívá jako prostor pro poskytování základního vzdělání dle zřizovací listiny. O předání a převzetí nemovité věci bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán předávací protokol, který je nedílnou součástí této smlouvy.
- 3.3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za pronájem shora uvedené nemovité věci nájemné, a to za podmínek dále uvedených.

4. Účel nájmu

- 4.1. Předmět nájmu specifikovaný v článku 3.1. smlouvy bude užíván jako prostor pro poskytování základního vzdělání dle zřizovací listiny.

5. Nájemné

- 5.1. Nájemné za předmět nájmu podle článku 3.1. je stanoveno:
- a) za pronajaté prostory v budově 200,- Kč/m2/rok, tj. roční nájemné za celkovou výměru pronajatých prostor o vým. 2 528,30 m2 v budově činí 505 660,- Kč, slovy pětsetpěttisícšestsetšedesátkorunčeských.
 - b) za zastavěnou plochu a nádvoří 2,- Kč/m2/rok, tj. roční nájemné za celkovou výměru 2 090 m2 zastavěné plochy a nádvoří činí 4 180,- Kč, slovy čtyřtisícejedenstoosmdesátkorunčeských.
- 5.2. Nájemné je osvobozeno podle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty od placení DPH.
- 5.3. Splatnost nájemného:
- a) Nájemné za budovu je splatné bezhotovostně v jedné roční splátce nejpozději do 15. května běžného kalendářního roku, za který se platí, a to na shora uvedený bankovní účet pronajímatele, variabilní symbol 910 0000 176.
 - b) Nájemné za zastavěnou plochu a nádvoří je splatné bezhotovostně v jedné roční splátce nejpozději do 30. 3. běžného kalendářního roku, za který se platí, a to na shora uvedený bankovní účet pronajímatele, variabilní symbol 902 0000 388.
- 5.4. Rozdíl nájemného za období roku 2014 od doby uzavření nájemní smlouvy bude uhrazen do 30-ti dnů od uzavření této smlouvy.
- 5.5. Pokud opravy či úpravy v pronajatém předmětu nájmu z důvodů vzniklých na straně pronajímatele prokazatelně omezí či znemožní činnost nájemce v těchto prostorách, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného.
- 5.6. Současné i budoucí daně a poplatky vázící se k vlastnictví předmětu nájmu hradí pronajímatel.
- 5.7. Povinnost platit nájemné a úhradu za služby vzniká dnem vzniku nájmu a končí dnem zániku nájmu, a to bez ohledu na okamžik obsazení a vyklizení předmětu nájmu. V případě, že nájemce předmět nájmu po skončení nájmu nevyklidí, pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, a to až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně vyklidí.

6. Práva a povinnosti nájemce

- 6.1. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat řádným a obvyklým způsobem s péčí řádného hospodáře, zejména tento chránit před poškozením, zničením nebo jiným zneužíváním.
- 6.2. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu stavby ani stavební úpravy.
- 6.3. Nájemce hradí náklady spojené s údržbou předmětu nájmu. Za opravu a údržbu s charakterem obvyklého udržování se pro účely této smlouvy považuje jednotlivá oprava a údržba jedné věci s náklady nepřesahujícími Kč 10.000,-- (bez DPH).
- 6.4. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození předmětu nájmu, která způsobil sám. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození na své náklady odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
- 6.5. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat řádně a pouze k účelu, ke kterému byl pronajat. Nájemce je povinen zabezpečovat úklid předmětu nájmu.

- 6.6. Nájemce se zavazuje nepronajímat bez písemného souhlasu pronajímatele ani část předmětu nájmu třetím osobám. V případě, že se tak stane, má pronajímatel právo odstoupit od smlouvy. Toto omezení se nevztahuje na krátkodobý podnájem v trvání do 12 měsíců.
- 6.7. Nájemce je povinen každoročně předkládat pronajímateli požadavky na plán investic, údržby a nezbytných oprav na další kalendářní rok, a to dle výzvy pronajímatele k předložení plánu (aktuálně oddělení správy majetku a investic).
- 6.8. Nájemce se zavazuje uzavřít pojištění odpovědnosti za škody, které by mohly vzniknout pronajímateli a třetím osobám v souvislosti s provozováním jeho činností.
- 6.9. Nájemce se zavazuje v rámci pojištění poskytovat součinnost pronajímateli při uplatnění všech nároků na pojistné plnění vzniklé v souvislosti s haváriemi a jejich následky v pronajaté nemovité věci.
- 6.10. Nájemce je povinen v pronajatém předmětu nájmu dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany a bezpečnosti apod.)
- 6.11. Nájemce je povinen zabezpečovat provádění všech periodických i mimořádných revizí v souladu s právními předpisy, rozhodnutími orgánů státní správy a vždy jedno vyhotovení o provedené revizi doložit na vědomí pronajímateli.

7. Práva a povinnosti pronajímatele

- 7.1. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Pronajímatel prohlašuje, že předmětná stavba je pojištěná.
- 7.2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.

8. Další ujednání

- 8.1. Pronajímatel prohlašuje, že proti němu není vedena exekuce, výkon rozhodnutí, nebo insolvenční řízení a ani že nejsou splněny podmínky, aby proti němu mohla být vedena exekuce, výkon rozhodnutí nebo podán návrh na zahájení insolvenčního řízení.
- 8.2. Pronajímatel se zavazuje, že nemovitost uvedenou v článku 2.1. po dobu trvání této smlouvy nezatíží věcným břemenem, zástavním právem, jiným věcným právem či jiným právem třetí osoby, vyjma práv osob dodávajících energie a média (voda, plyn, elektřina atd.).

9. Doba trvání smlouvy

- 9.1. Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1. 7. 2014.

10. Zánik nájmu

- 10.1. Nájem podle této smlouvy zaniká
 - 10.1.1. písemnou výpovědí kteréhokoli účastníka doručenou druhému z účastníků s výpovědní lhůtou 1 rok, která počíná běžet vždy od 1. 9. následujícího po doručení písemné výpovědi.
 - 10.1.2. odstoupením pronajímatele od smlouvy v případě prodlení nájemce s placením nájemného delším než jeden kalendářní měsíc.

- 10.2. Nájem dle této smlouvy zaniká též písemnou dohodou obou účastníků a zánikem nájemce - právnické osoby bez právního nástupce.
- 10.3. V případě skončení nájmu je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, a to i ekologicky. Změny provedené bez souhlasu pronajímatele nezakládají nájemci právo k úhradě nákladů s nimi spojenými.

11. Vyšší moc

- 11.1. Pro účely nájemní smlouvy se za vyšší moc považují skutečnosti, které nejsou závislé na vůli účastníků a které nemohly být účastníky této smlouvy ovlivněny, např. válka, revoluce, mobilizace, živelná pohroma. Pokud následky vyšší moci působí po dobu nepřesahující třiceti kalendářních dnů nepřetržitě, jsou účastníci této smlouvy povinni plnit závazky vyplývající z této smlouvy, jakoby k takové skutečnosti nedošlo.
- 11.2. Pokud se naplňování účelu nájemní smlouvy stane nemožným, vzniká právo tomu účastníku, který se dovolává vyšší moci, požádat o přiměřenou změnu smluvních podmínek, sjednávaných touto smlouvou. Nedojde-li k dohodě o celém obsahu dodatku ke smlouvě, má účastník, dovolávající se vyšší moci, právo odstoupit od této smlouvy.
- 11.3. Vzniknou-li v důsledku vyšší moci nebo jiných okolností, za něž pronajímatel nenese odpovědnost, škody na majetku nájemce, zajistí nájemce odstranění, nebo opravu tohoto majetku na vlastní náklady, pokud se účastníci nedohodnou jinak.

12. Veřejnoprávní povinnosti pronajímatele

- 12.1. Uzavření této smlouvy bylo schváleno rozhodnutím rady města Mělník dne 16. 6. 2014. Záměr pronajímatele pronajmout nemovitou věc nebyl zveřejněn vyvěšením na úřední desce městského úřadu, když jde o pronájem nebo výpůjčku právnické osobě zřízené obcí.

13. Závěrečná ustanovení

- 13.1. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní, že právní jednání spojená s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, porozuměli mu, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.
- 13.2. Je-li některé ustanovení této smlouvy neplatné, odporovatelné nebo nevynutitelné či stane-li se takovým v budoucnu, nedotýká se to platnosti, případně vynutitelnosti ustanovení ostatních, pokud z povahy, obsahu nebo z okolností, za jakých bylo takové ustanovení přijato, nevyplývá, že tuto část nelze oddělit od ostatních ustanovení této smlouvy. Účastníci se pro tento případ zavazují vadné ustanovení bezodkladně nahradit bezvadným, které bude v nejvyšší možné míře odpovídat obsahu a účelu ustanovení vadného.
- 13.3. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy.
- 13.4. Účastníci výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené městem Mělník, která může být i veřejně přístupná a která obsahuje údaje o účastnících, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy, datum nabytí její účinnosti, dobu její platnosti a u ukončených smluv také datum skončení smluvního vztahu. Účastníci prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

- 13.5. Tato smlouva je uzavřena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží dvě vyhotovení.
- 13.6. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků.

za nájemce

Základní škola Mělník, Jaroslava Seiferta
č.p. 148, 276 01 Mělník

V Mělníku dne 20. 6. 2014