

Smlouva o nájmu č. OS202100938

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb, občanský zákoník, na základě usnesení Rady města Liberec č. 578/2021 ze dne 15.6.2021

mezi

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

IČ 00262978

Liberec, 46001, Liberec I-Staré Město, nám. Dr. E. Beneše 1/1

zastoupené Ing. Jaroslavem Zámečnickem, CSc., primátorem statutárního města Liberec,

bankovní spojení: 4096302/0800

/ dále jen pronajímatel /

a

Doctrina – Podještědské gymnázium, s.r.o.

IČ 467 08 812

Sokolovská 328/17, Liberec XIII-Nové Pavlovice, 460 01 Liberec

zastoupená Mgr. Jiřím Pacltem, jednatelem

bankovní spojení: 288729545/0300

/ dále jen nájemce /

Čl. I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem nebytových prostor v pavilonu „B“ v budově Základní školy, Liberec, Sokolovská 328, příspěvkové organizace, tj. pavilonu „B“ budovy čp. 328 v obci Liberec, Liberec XIII-Nové Pavlovice, postavené na části pozemku p. č. 176/2, a dále pozemků p. č. 176/10, p. č. 176/11, a p.č. 176/12, vše v katastrálním území Nové Pavlovice.

Předmětem nájmu je pavilon B v budově Základní školy, Liberec, Sokolovská 328, příspěvkové organizace o celkové ploše 2 089,1 m², jedná se o:

- učebny a kabinety o výměře 1 156 m²
- chodby o výměře 490 m²
- sociální zařízení o výměře 180 m²
- schodiště o výměře 155 m²
- šatny žáků a kabinet TV včetně sociálního zázemí o výměře 108,1 m².

Dále je předmětem nájmu pozemek p. č. 176/11 o výměře 91 m² a části pozemků p. č. 176/10 o výměře cca 240 m² a pozemku p.č. 176/12, vše k.ú. Nové Pavlovice.

Mapa se zákresem pronajatých pozemků a části budovy je nedílnou přílohou této smlouvy.

2. Pronajímatel přenechává prostory uvedené v předchozím odstavci nájemci touto smlouvou do nájmu a nájemce je tímto přijímá.
3. Nájemce je oprávněn přenechané prostory užívat v souladu s jejich stavebním určením, tj. k výchovně vzdělávacím účelům. Nájemce není oprávněn předmět nájmu užívat pro jiný než tento výslovně ujednaný účel.

4. Nájemce je oprávněn přenechat část předmětu nájmu do podnájmu nebo jiného dočasného užívání třetí osobě k užívání pro účely provozování školního občerstvení, bufetu nebo kavárny a pro školní aktivity. Jiné přenechání předmětu nájmu nebo jeho části do podnájmu nebo jiného dočasného užívání třetí osobě je možné jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Čl. II. Nájemné

1. Nájemné se sjednává ve výši 200 000 Kč ročně.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude zvyšováno takto:

v roce 2022	o 50 000 Kč	na 250 000 Kč ročně
v roce 2023	o 50 000 Kč	na 300 000 Kč ročně
v roce 2024	o 50 000 Kč	na 350 000 Kč ročně
v roce 2025	o 50 000 Kč	na 400 000 Kč ročně.
3. Od roku 2025 bude činit nájemné 400 000 Kč ročně.
4. Nájemné nezahrnuje náklady na služby spojené s užíváním nebytových prostor, tj. zejména náklady na dodávky tepla, TUV, pitné vody a elektrické energie. Tyto náklady budou specifikovány ve vnitřní dohodě se Základní školou, Liberec, Sokolovská 328, příspěvkovou organizací, dle článku V. této smlouvy.
5. Nájemné bude hrazeno jednorázově, jednou ročně, vždy do 1.10. příslušného kalendářního roku, a to na účet č. 4096302/0800.
6. Při prodloužení nájmu s placením nájmného je pronajímatel oprávněn nájemci účtovat úrok z prodloužení ve výši 0,1 procenta dlužné částky za každý den prodloužení.
7. V případě uplatnění ustanovení čl. VII. odst. 4 bude navíc pronajímatelem účtována variabilní složka nájmného ve výši 70% realizovaných úspor energií, maximálně však 80 000 Kč za kalendářní rok.

Čl. III. Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v rozsahu dohodnutém touto smlouvou a v rámci oprávněné činnosti.
2. Nájemce je povinen hradit náklady do 50 tis. Kč spojené s obvyklou údržbou nebytových prostor, s výjimkou středních a velkých oprav.
3. Nájemce je povinen bez odkladu oznámit pronajímateli havárie a potřeby velkých a středních oprav nad částku 50 tis. Kč, jakož i provedení těchto oprav umožnit.
4. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn provést žádné stavební úpravy, kterými by zasahoval do nosných i nenosných stavebních konstrukcí objektu.

5. Bez písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce uzavírat další dohodu o podnájmu týkající se výše uvedených nebytových prostor, kromě účelů uvedených v čl. I. odst. 4.
6. Nájemce se bude podílet na zajištění schůdnosti a čistoty přilehlé komunikace a to v rozsahu zajištění plné schůdnosti a bezpečnosti přístupových a parkovacích ploch situovaných před vstupem do pronajaté části objektu školy.
7. Nájemce se zavazuje při své činnosti dodržovat povinnosti stanovené právními předpisy, zejména požárními, bezpečnostními a hygienickými.

IV. Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit pro žáky, studenty a pedagogy a jiné pracovníky nájemce možnost využívat služeb školního stravování v zařízení školního stravování při Základní škole, Liberec, Sokolovská 328, příspěvkové organizace, a to v adekvátním kapacitním rozsahu.
2. Pronajímatel se zavazuje pro žáky a studenty nájemce zajistit možnost užívání tělocvičny v budově Základní školy, Liberec, Sokolovská 328, příspěvkové organizace, a garantuje možnost užívání této tělocvičny v dostatečném rozsahu.
3. Povinnosti uvedené v odstavcích 1. a 2. tohoto článku pozbývají platnosti v případě, že bude pronajímatel realizovat opravy svého nemovitého či movitého majetku v takovém charakteru a rozsahu, že bude nezbytně přerušit částečně či úplně provoz zařízení na dobu delší než 4 týdny. V takovém případě má pronajímatel povinnost oznámit omezení či přerušení provozu min. 3 měsíce předem.
4. Pronajímatel se zavazuje provádět na objektu správu a údržbu v rozsahu zajišťujícím nerušené užívání nájmu.

Čl. V. Vedlejší ujednání

1. Nájemce svou činností nesmí omezovat provoz Základní školy, Liberec, Sokolovská 328, příspěvkové organizace.
2. Vedle nájemného je nájemce povinen hradit poměrné provozní náklady spojené s užíváním nebytových prostor, tj. tělocvičen, školní jídelny a keramické pece, kterou nájemce také užívá.
3. Nájemce a Základní škola, Liberec, Sokolovská 328, příspěvkové organizace, budou každoročně uzavírat dle potřeby, nejpozději však k 1.11. vnitřní dohodu pro běžný školní rok o placení poměrných nákladů na dodávky tepla, TUV, pitné vody a elektrické energie a dále o užívání dalších nebytových prostor (tělocvičny, šatny, jídelny apod.), a úhrady nákladů s tím spojených. Tyto náklady budou placeny ve prospěch účtu Základní školy, Liberec, Sokolovská 328, příspěvkové organizace.
4. Vnitřní dohoda bude vždy dána na vědomí pronajímateli.

Čl. VI. Trvání a skončení nájemního vztahu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Nájemní vztah může být ukončen písemnou dohodou smluvních stran.
3. Nájemce je oprávněn nájemní vztah vypovědět písemnou výpovědí z následujících důvodů:
 - a) ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, ke které předmět nájmu užíval, nebo
 - b) přestane-li být předmět nájmu způsobilý k činnosti, ke které nájemce předmět nájmu užíval, a to včetně kapacitních důvodů, nebo
 - c) poruší-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího od doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel je oprávněn nájemní vztah vypovědět písemnou výpovědí z následujících důvodů:
 - a) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli a takové porušení neodstraní ani na základě písemné výzvy pronajímatele v k tomuto účelu stanovené přiměřené lhůtě, nebo
 - b) bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného po dobu delší 3 měsíců.Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího od doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Pronajímatel je oprávněn nájemní vztah vypovědět i bez udání důvodu. V takovém případě se výpovědní doba sjednává dohodou smluvních stran na dobu 8 let od doručení výpovědi nájemci a počíná běžet 1. srpna po doručení výpovědi. V případě, že se nájemci nepodaří ve výpovědní době zajistit prostory umožňující adekvátní provozování školy, prodlouží se výpovědní doba na jeho žádost o další 1 rok. Toto prodloužení není možné provést opakovaně.
6. Nedohodne-li se nájemce s pronajímatelem jinak, je při ukončení nájmu nájemce povinen vrátit prostory vyklizené a ve stavebně-technickém stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení a provedeným stavebním úpravám nejpozději v den skončení nájmu.

Čl. VII. Úpravy předmětu nájmu

1. Nájemci se umožňuje budovu, kterou využívá, postupnými kroky uvnitř zrenovovat, za těchto podmínek:
 - a) úpravy předmětu nájmu mohou být provedeny pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele,
 - b) pronajímateli budou předloženy všechny stupně projektové dokumentace a rozpočty týkající se předmětných úprav k posouzení a odsouhlasení,
 - c) předmětné úpravy bude hradit na vlastní náklady nájemce,
 - d) při realizaci úprav je nájemce povinen respektovat charakter budovy jako školy a dbát na podmínky statiky budovy,
 - e) technické zhodnocení je oprávněn daňově odepisovat nájemce,

- f) provedenými činnostmi nebude snížena hodnota majetku pronajímatele
 - g) pronajímatel souhlasí s těmito úpravami předmětu nájmu: výměna dlažeb, podlah, výměna dveří včetně zárubní, výměna či rekonstrukce wc, při zachování počtu i využívání, výměna osvětlení, při zachování funkčnosti třídy, vybourání dožitých palubkových dveří, oprava fasády - zachování stávajícího vzhledu, umístění poutače na školu před budovou, opravy či zlepšení rozvodu elektřiny, při dodržení stávajícího využití, úpravy rozvodu vody, při dodržení stávajícího užití, instalace příčky na rozdělení šaten a prostoru chodeb - dle nařízení hygieny, nátěr fasády.
2. V případě ukončení nájemní smlouvy nebude nájemce po pronajímateli požadovat úhradu zůstatkové hodnoty technického zhodnocení.
 3. Na základě dodatku č. 5 ke Smlouvě č.j. 3500/96/41-náj o nájmu nebytových prostor, agendové číslo dodatku OS201801416, uzavřeného dne 7.8.2018, pronajímatel souhlasil s vybudováním stavby a jejím umístěním do vnitrobloku na pozemku pronajímatele parc. č. 176/2 v k.ú. Nové Pavlovice, a to kontejnerů pro 6 učeben. Smluvní stany učinily část pozemku pod kontejnery součástí předmětu nájmu. Kontejnery jsou vlastnictvím nájemce a nájemce nese náklady na jejich zbudování, instalaci, plnou údržbu a případné odstranění. Při skončení nájmu je nájemce povinen přístavbu (kontejnery) odstranit a pozemek pronajímatele vyklidit, pokud nebude mít pronajímatel o přístavbu (kontejnery) zájem. V opačném případě dojde mezi smluvními stranami k vypořádání podle míry zhodnocení.
 4. V případě, že se rozhodne pronajímatel k realizaci opatření vedoucích ke zhodnocení objektu, prodloužení jeho životnosti či zajištění provozuschopnosti a výsledkem těchto opatření bude reálná (propočtená a potvrzená) úspora provozních nákladů nájemce (především náklady na energiích), zavazuje se nájemce hradit část nákladů na tato opatření formou zvýšení nájemného o 70% uspořené částky za dané kalendářní období.

Čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy a práva a povinnosti výslovně neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, dvě vyhotovení pro pronajímatele a dvě pro nájemce.
3. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 - mapa se zákresem pronajatých pozemků a části budovy.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze na základě dohody obou smluvních stran formou písemných dodatků.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu řádně přečetly, porozuměly jejímu obsahu a souhlasí s ní, a že ji uzavírají na základě jejich svobodné, pravé a vážné vůle, nikoliv v omylu či za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

7. Záměr uzavřít tuto smlouvu byl v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce od 24.5.2021 do 9.6.2021. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Liberec dne 15.6.2021 usnesením č. 578/2021.
8. Toto smlouvou zaniká smlouva č.j. 3500/96/41-náj ze dne 27.7.1996 včetně dodatku č. 1 ze dne 18.6.1997, dodatku č. 2 ze dne 15.5.2008, dodatku č. 3 ze dne 14.12.2009, dodatku č. 4 ze dne 30.9.2015, dodatku č. 5 ze dne 7.8.2018 a dodatku č. 6 ze dne 6.8.2020.

Čl. IX. Doložky

1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna 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).
2. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinny označit údaje ve smlouvě, které jsou chráněny zvláštními zákony (obchodní, bankovní tajemství, osobní údaje, ...) a nemohou být poskytnuty, a to šedou barvou zvýraznění textu. Neoznačení údajů je považováno za souhlas s jejich uveřejněním a za souhlas subjektu údajů.
3. Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv podle § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
4. Smluvní strany berou na vědomí, že plnění podle této smlouvy poskytnutá před její účinností jsou plnění bez právního důvodu a strana, která by plnila před účinností této smlouvy, nese veškerou odpovědnost za případné škody takového plnění bez právního důvodu, a to i v případě, že druhá strana takové plnění přijme a potvrdí jeho přijetí.

V Liberci dne 7. 7. 2021

.....
za pronajímatele
Ing. Jaroslav Zámečník, CSc.
primátor statutárního města Liberec

.....
za nájemce
Mgr. Jiří Paclt
jednatel

Příloha č. 1 - mapa se zákresem pronajatých pozemků a části budovy

