

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

Základní škola Týn nad Vltavou, Hlinecká, IČ: 60077034

zastoupena: Mgr. Zdeňkou Hájkovou, ředitelkou školy

se sídlem: Komenského 748, 375 01 Týn nad Vltavou

bankovní spojení: MONETA Money Bank, a.s., č. účtu: 9101402544/0600

(dále jen „pronajímatel“)

a

Komunitní základní škola a lesní mateřská škola Avalon, z. s., IČ: 09570764

zastoupena statutárním zástupcem: Mgr. Ladislavou Malou, předsedkyní spolku

se sídlem: Blanická 103, 398 11 Protivín

bankovní spojení: Fio banka, a.s., č. účtu: 2401906136/2010

(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

Článek I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že Město Týn nad Vltavou je vlastníkem domu č. p. 359 Vinařického náměstí v Týně nad Vltavou. Na základě zřizovací listiny schválené dne 28. 6. 2001 zastupitelstvem města Týn nad Vltavou byla správa domu svěřena **Základní škole Týn nad Vltavou, Hlinecká, Komenského 748** /dále jen „základní škola“/. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá učebny, kabinet, šatny a společné prostory základní školy.

Článek II.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává za podmínek ujednaných v této smlouvě nájemci za účelem zajištění výuky **Komunitní základní školy a lesní mateřské školy Avalon, z. s.**, /dále jen „komunitní základní školy“/ do užívání prostory ve 2. patře základní školy o celkové započtené **podlahové ploše 240 m²** sestávající z:

Popis	Plošná výměra v m ²
učebna č. 305 /zahrnuje i č. 306/	88,8
učebna č. 315	51,2
učebna č. 316	53,1
šatna č. 103	7,0
šatna č. 104	7,0
šatna č. 105	7,0
celková výměra pronajaté plochy	214,1

a společné prostory o poměrně započtené podlahové ploše 26 m² sestávající z:

Popis	Plošná výměra v m ²
vstup	16,5
chodba - polovina	36,7
schodiště	32,1
schodiště	33,0
304 chodba	90,0
307 WC učitelé	
308 Předsíň WC	
309 WC - hoši	
310 úklidová místnost	
311 předsíň WC	
312 WC – dívky	307-312 celkem 54,0
společně užívaná plocha	26,0

Pronajímatel předá nájemci nebytové prostory ve stavu způsobilém k užívání dne 31. srpna 2021 na základě předávacího protokolu. Učebna č. 316 bude vyměněna po skončení stavebních prací a následné rekolaudaci za jiné místnosti, a to: č. 301, 302 a 303. Zároveň budou formou dodatku aktualizovány ceny nájemného a služeb dle aktuálních výměr pronajímaných ploch.

Článek III. Doba nájmu

1. Nájem nebytového prostoru a společných prostor se uzavírá na dobu neurčitou ode dne **31. srpna 2021.**
2. Nájem nebytových prostor zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, písemnou výpovědí jednou ze stran, jakož i z jiných důvodů zániku závazku, upravených příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. Výpovědní doba je tříměsíční. Pronajímatel může vypovědět z důvodu závažného porušení smlouvy, tj. nezaplacení tříměsíčního nájemného a služeb nebo závažného poškození pronajatých prostor. Po vzájemné dohodě pronajímatele a nájemce se nepoužije ustanovení § 2285 občanského zákoníku. Pronajímatel může vypovědět nájem bez udání důvodů k 30. 6. příslušného školního roku.
3. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce nebytový prostor pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli nebytový prostor skutečně odevzdá.
4. Po ukončení nájmu nebytového prostoru sepíší smluvní strany předávací protokol, ve kterém bude podrobně uveden stav nebytového prostoru v době jeho předání.

Článek IV. Práva a povinnosti smluvních stran, ostatní ujednání

1. Pronajímatel je povinen udržovat po dobu nájmu základní školu ve stavu způsobilém užívání.
2. Zjistí-li nájemce v nebytovém prostoru poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užívání, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda.
3. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné.
4. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, odpovídá nájemce za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani slevu z nájemného.

5. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním nebytových prostor.
6. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory řádně v souladu s nájemní smlouvou, udržovat je na své náklady v řádném a čistém stavu a pečovat o prostory s péčí řádného hospodáře. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu ohledně odpovědnosti za škodu nejpozději k 1. 9. 2021 a předložit na vyžádání pronajímateli.
7. Nájemce oznámí počet žáků a počet dospělých při zahájení nájmu a při každé změně celkového počtu osob komunitní základní školy, oznámí zvýšení počtu osob bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců poté, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.
8. Pronajímatel tímto požaduje pro roční vyúčtování odpovídající, skutečný celkový počet osob komunitní základní školy.
9. V případě vzniku pojistné události týkající se předmětného nebytového prostoru má nájemce povinnost upozornit na tuto událost neprodleně pronajímatele.
10. Drobné opravy v nebytovém prostoru související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. /Příloha č. 1/
11. Nájemce se zavazuje neprovádět bez písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy, ani jiné podstatné změny nebytového prostoru.
12. Nájemce je povinen dodržovat protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy.
13. Po zániku nájmu nebytového prostoru je nájemce povinen tento prostor vyklidit a vyklizený nejpozději v poslední den trvání nájmu předat pronajímateli se vším zařízením, vybavením a příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
14. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou nebytových prostor, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, včetně vymalování jednotlivých místností bílým nátěrem, zajistí nájemce nejpozději ke dni předání nebytového prostoru. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatel na náklad nájemce, s čímž nájemce výslovně souhlasí.
15. Další práva a povinnosti spojené s užíváním nebytového prostoru se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

Článek V.

Nájemné, způsob jeho úhrady a další úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání nebytového prostoru a společných prostor **nájemné ve výši 2.000 Kč** vč. DPH (slovy: dvatisíce korun českých) měsíčně za cenu 100,- Kč/ m²/rok x 240 m². V nájemném je zahrnuto nájemné nebytového prostoru a není zahrnuta úhrada za služby poskytované s užíváním nebytového prostoru a společných prostor.
2. Pronajímatel zajistí dodávku těchto služeb spojených s nájmem:
 - a. dodávku teplé a studené vody,
 - b. dodávku tepla, jehož spotřeba bude doložena technickým výpočtem provedeným dodavatelem, tj. Vltavotýnskou teplárenskou, a.s.
 - c. odvádění odpadních vod kanalizací,
 - d. el. energie v nebytových prostorách a osvětlení společných prostor ve škole

(Příloha č. 2 tabulka - ceny za jednotlivé služby/měsíčně)

3. Celkové měsíční zálohy na služby činí **10.714,- Kč**, vč. DPH (slovy: desettisíc sedm set čtrnáct korun českých) a zahrnují vytápění, teplou a studenou vodu včetně stočného, el. energie, osvětlení společných prostor, odvoz komunálního odpadu, revizi elektro, revizi hasicích přístrojů, pojištění, službu vrátné a úklid společných prostor.
4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že při změně ceny služeb spojených s užíváním nebytového prostoru v probíhajícímu roce provede pronajímatel jednostranným písemným úkonem odpovídající změnu zálohové výše na tyto služby, a to s účinností od prvního dne měsíce následujícího po cenové úpravě.
5. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a zálohy na služby poskytované s užíváním nebytového prostoru a společných prostor **v celkové výši 12.714 Kč** bezhotovostně nejpozději k 15. dni příslušného měsíce, za který je nájemné a zálohy na služby hrazeno, a to na číslo účtu: 9101402544/0600 vedeného u MONETA Money Bank, a.s.
6. Pronajímatel provede roční vyúčtování poměrných nákladů na jednotlivé služby a zaplacených záloh na tyto služby na základě faktur se splatností 21 dnů a vyúčtování oznámí nájemci nejpozději do 31. 3. kalendářního roku. Případný nedoplatek se nájemce zavazuje zaplatit nejpozději do třiceti dnů od dne, kdy mu pronajímatel výsledek ročního vyúčtování oznámil. Případný přeplatek se zavazuje pronajímatel nájemci poukázat nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy nájemci výsledek ročního vyúčtování oznámil.

7. Nájemce bude pravidelně nejpozději k 1. 9. kalendářního roku předkládat aktuální stavy žáků a zaměstnanců školy pronajímateli. Dle počtu žáků a zaměstnanců budou upraveny služby poskytované s užíváním nebytového prostoru a společných prostor základní školy.

Článek VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze se souhlasem obou smluvních stran písemnou formou postupně číslovaných dodatků.
3. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
6. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění, bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek. E-mailová komunikace není považována za oficiální komunikaci ve smluvních vztazích.
7. Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Základní škola se zavazuje realizovat zveřejnění této smlouvy v předmětném registru v souladu s uvedeným zákonem.
8. Smluvní strany výslovně souhlasí, že jejich osobní údaje uvedené ve smlouvě nebudou anonymizovány a budou veřejně dostupné na výše uvedeném externím úložišti dat.
9. Uzavření této smlouvy schválila rada města Týn nad Vltavou na svém jednání dne 26. 7. 2021 usnesením č. 408/2021.

- 2x příloha

V Týně nad Vltavou dne 4. 8. 2021

ZÁKLADNÍ ŠKOLA
Týn nad Vltavou, Hlinecká



pronajímatel



nájemce