

Dodatek č. 1

k nájemní smlouvě uzavřené mezi smluvními stranami dne 21. 3. 2016 (dále jen „Smlouva“)

Královéhradecký kraj

se sídlem: Pivovarské náměstí 1245/2, 500 03 Hradec Králové

zastoupený: Bc. Lubomírem Francem, hejtmanem

IČ: 70 88 95 46

DIČ: CZ 70 88 95 46

na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „Pronajímatel“)

a

Mraveniště, z.s.

se sídlem: Markoušovice 3, 542 32 Velké Svatoňovice

zastoupený: Mgr. Evou Portychovou, předsedkyní

IČ: 03 71 05 48

DIČ: CZ 03 71 05 48

zapsán ve spolkovém rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové pod sp. zn. L 10004

na straně druhé jako nájemce (dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce společně jen „Smluvní strany“)

I.

Smluvní strany se dohodly na doplnění článku III. Smlouvy – účel nájmu, který nově zní takto:

„Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do nájmu za účelem provozování projektu komunitního vzdělávacího centra, základní školy a dětské skupiny dle zákona 247/2014 Sb.“

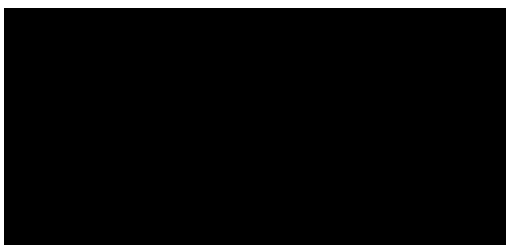
II.

1. Ostatní ujednání Smlouvy zůstávají beze změny.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že tento dodatek jakož i Smlouva podléhají podmínkám a omezením dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Tento dodatek nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti jeho uveřejněním Ministerstvem vnitra České republiky prostřednictvím registru smluv; uveřejnění zajistí Pronajímatel.
3. Doložka platnosti právního úkonu dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb., zákona o krajích (krajské zřízení): Pronajímatel tímto potvrzuje, že uzavření tohoto dodatku bylo schváleno Radou Královéhradeckého kraje usnesením č. RK/34/1263/2016 ze dne 22. 8. 2016.

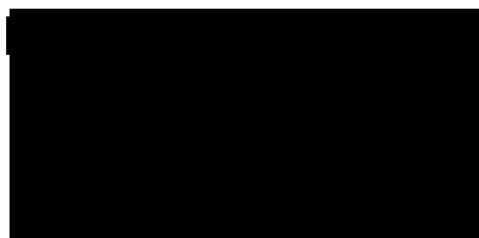
4. Dodatek je vyhotoven ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a Nájemce zbývající jedno vyhotovení.
5. Pronajímatel i Nájemce shodně prohlašují, že si tento dodatek před jeho podpisem pečlivě přečetli, že byl uzavřen podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

V Hradci Králové dne 29. 8. 2016

za Pronajímatele:



za Nájemce:



Z.S.



Nájemní smlouva

uzavřená ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného roku, měsíce a dne mezi smluvními stranami:

Královéhradecký kraj

se sídlem: Pivovarské náměstí 1245/2, 500 03 Hradec Králové

zastoupený: Bc. Lubomírem Francem, hejtmanem

IČ: 70 88 95 46

DIČ: CZ 70 88 95 46

na straně jedné jako pronajímatelem (dále jen „*Pronajímatel*“)

a

Mraveniště, z.s.

se sídlem: Markoušovice 3, 542 32 Velké Svatoňovice

zastoupený: Mgr. Evou Portyčovou, předsedkyní

IČ: 03 71 05 48

DIČ: CZ 03 71 05 48

zapsán ve spolkovém rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové pod sp. zn. L 10004

na straně druhé jako nájemcem (dále jen „*Nájemce*“)

(Pronajímatel a Nájemce společně jen „*Smluvní strany*“)

I.

Prohlášení vlastníka

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí

pozemků:

- st. p. č. 124/1 o výměře 1133 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Markoušovice č. p. 113, občanská vybavenost, stavba stojí na pozemku p. č.: St. 124/1;
- p. p. č. 91/3 o výměře 353 m² zahrada;

vše v k. ú. Markoušovice a obci Velké Svatoňovice (dále také jen „*Nemovitosti*“).

2. Pronajímatel je dále též výlučným vlastníkem movitých věcí, které jsou umístěny v/na Nemovitostech uvedených v odst. 1 tohoto článku. Jednotlivé movité věci jsou obsahem Přílohy č. 1 této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást (dále také jen „*Movité věci*“).

II.

Předmět smlouvy

Na základě této smlouvy přenechává pronajímatel Nájemci do užívání Nemovitosti a Movité věci uvedené v čl. I. této smlouvy (dále jen „*předmět nájmu*“) a nájemce se zavazuje hradit mu za to nájemné a poplatky spojené s užíváním předmětu nájmu dle čl. V této smlouvy.

III.

Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do nájmu za účelem provozování projektu komunitního vzdělávacího centra.

IV.

Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Nájem skončí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran;
 - b) zánikem Nájemce bez právního nástupce;
 - c) uplynutím výpovědní doby, tj. 6 měsíců od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně za podmínky, že Nájemci bude umožněno v Nemovitosti dokončit výuku v započatém školním roce, tj. že nájem neskončí dříve než 30. 6. běžného roku; výpověď může podat kterákoli smluvní strana, a to i bez udání důvodu.
3. Nájemce se v případě čerpání dotačních prostředků zavazuje seznámit pronajímatele s podmínkami dotace, jestliže tyto nejsou důvěrnými informacemi; pronajímatel se pak zavazuje, lze-li to na něm spravedlivě požadovat, tyto podmínky respektovat.
4. Ke dni ukončení nájmu je Nájemce povinen předmět nájmu protokolárně předat Pronajímateli, a to ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení, jinak je povinen uhradit Pronajímateli vzniklou škodu. Rozsah předání bude odpovídat rozsahu a stavu, ve kterém Nájemce předmět nájmu převzal, se změnami, ke kterým po právu došlo v průběhu nájmu; předávací protokol uzavíraný při vzniku nájmu je přílohou č. 2 této smlouvy. Datum podepsání předávacího protokolu je rozhodné po posuzování vzájemných vztahů. Nájemce je povinen vyklidit pronajaté části nemovitosti do té míry, aby nezpůsobil Pronajímateli, ani třetím osobám škody.
5. Nájemce je povinen přijímat písemnosti od Pronajímatele na adrese svého sídla uvedené v záhlaví této smlouvy (dále jen „*smluvená adresa*“). V případě změny smluvené adresy se Nájemce zavazuje neprodleně, nejpozději však do 15 dnů od faktické změny sídla, písemně oznámit tuto změnu Pronajímateli.
6. Za den doručení výpovědi, písemného upozornění nebo jiné písemnosti Nájemci bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy Nájemce odmítl doručovanou výpověď nebo jinou písemnost od Pronajímatele převzít, nebo též den, kdy uplynula lhůta pro doručení doporučeně zaslané výpovědi nebo jiné písemnosti od Pronajímatele, na příslušné poště v poštovním obvodu smluvené adresy, v případě, že si Nájemce doručovanou výpověď nebo jinou písemnost nepřevzme.

V.

Cena nájmu, služby s nájmem spojené

1. Nájemné za předmět nájmu uvedený v čl. II. této smlouvy je stanoveno dohodou a činí 100.000,- Kč (slovy: *sto tisíc korun českých*) ročně. K nájemnému nenáleží DPH (Pronajímatel nenavyšuje nájemné o částku odpovídající DPH a Nájemce tak není oprávněn takové DPH uplatňovat), neboť se jedná o plnění v režimu osvobozeném od DPH.
2. Nájemné bude placeno nájemcem čtvrtletně ke konci každého kalendářního čtvrtletí, za něž se nájemné hradí (tj. ke konci 3., 6., 9. a 12. kalendářního měsíce), a to na základě daňového dokladu - faktury, doručené nájemci nejpozději do 15. dne po skončení každého kalendářního čtvrtletí. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy poslední den čtvrtletí, za které je nájemné placeno. Pokud nebude daňový doklad (faktura) obsahovat veškeré náležitosti, je nájemce oprávněn daňový doklad vrátit k doplnění, s tím, že pronajímatel je povinen vystavit fakturu novou, nebo doplněnou/opravenou a s novým termínem splatnosti – v takovém případě není nájemce v prodlení s úhradou. Nájemné je splatné na bankovní účet pronajímatele (uvedený na daňovém dokladu) na základě daňových dokladů (faktur) vystavených pronajímatelem se splatností minimálně 14 dnů od doručení nájemci.
3. Pronajímatel je oprávněn provést každoročně jednostranně změnu výše ročního nájemného v případě nárůstu inflace vyjádřeného indexem nárůstu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok dle sdělení Českého statistického úřadu. Nájemné platné pro předcházející kalendářní rok je Pronajímatel oprávněn zvýšit až o 100 % indexu nárůstu spotřebitelských cen. Nájemné bude zvyšováno vždy za celý kalendářní rok, tedy k 1. lednu příslušného kalendářního roku zpětně. Změnu ve výši nájemného oznámí Pronajímatel Nájemci písemnou formou nejpozději do 30. 6. příslušného kalendářního roku. V opačném případě zůstává výše nájemného za příslušný kalendářní rok nezměněna. V písemném oznámení o zvýšení nájemného sdělí současně Pronajímatel Nájemci výši doplatku k nájemnému za předcházející měsíce příslušného kalendářního roku, kdy Nájemce platil nájemné platné pro přecházející kalendářní rok. Doplatek nájemného bude Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli do 15 dnů ode dne doručení písemného oznámení o výši doplatku. Pronajímatel je oprávněn zvýšit poprvé Nájemci nájemné v roce 2017, dle indexu nárůstu spotřebitelských cen za rok 2016. Zvýšení nájemného shora uvedeným způsobem se nepovažuje za změnu této smlouvy.
4. V nájemném není zahrnuta úhrada nákladů za dodávku tepla, TUV, spotřebu elektrické energie, plynu, vody, úhrad stočného, komunální poplatky za odvoz a likvidaci odpadu, úklid, poplatek za telefon a poplatky za revize zařízení instalovaných v objektu, jakož i případné další služby spojené s užíváním Nemovitostí (dále také jako „služby spojené s nájmem“). Tyto náklady hradí Nájemce v plné výši vlastním nákladem na základě smluv uzavřených svým jménem a na svůj vlastní účet s dodavateli uvedených služeb.

VI.

Další práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je oprávněn po předchozí výzvě nájemci vykonat prohlídku předmětu nájmu za účelem zjištění, zda předmět nájmu je udržován v pořádku a ve stavu tak, jak byl předán, a dále za účelem kontroly technického stavu a nájemce je povinen takovou prohlídku

umožnit. Pokud na základě této výzvy nebude prohlídka umožněna, zašle pronajímatel opakovanou výzvu nájemci, a pokud ani do 14 dnů ode dne doručení opakované výzvy nebude prohlídka umožněna, zaniká bez dalšího smluvní vztah k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém tato prohlídka měla být uskutečněna. Odmítnutí takovéto prohlídky na základě písemné výzvy je bez dalšího důvodem pro zánik smluvního vztahu.

2. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu odstranit Nájemcem oznámené případné poruchy, závady a havárie na předmětu nájmu, pokud je podle platného právního řádu či této smlouvy nemá odstranit Nájemce.
3. Pronajímatel je oprávněn provádět dle své potřeby inventuru movitých věcí a vybavení uvedeného v č. 1 odst. 2 této smlouvy, a Nájemce je povinen mu poskytnout odpovídající součinnost.
4. Pronajímatel prohlašuje, že Nemovitosti jsou pojištěny standardním pojištěním staveb.

VII.

Další práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu obvyklým způsobem, v souladu s účelem nájmu, pravidelnou a systematickou údržbou udržovat předmět nájmu v dobrém technickém a estetickém stavu tak, aby nedocházelo ke škodám materiálního charakteru, aby byla zabezpečena jeho dlouhodobá životnost a plná provozuschopnost předmětu nájmu. Nájemce je dále povinen užívat předmět nájmu v souladu s právním řádem, pravidly slušnosti a dobrými mravy. Nájemce nebude v pronajatých prostorech provozovat činnost, která by způsobovala nadměrný hluk, nadměrné znečištění nebo jiným způsobem nadměrně obtěžovala okolí.
2. V případě vzniku škody zaviněné Nájemcem anebo osobami, které jsou s Nájemcem ve smluvním vztahu, jakož i škody zaviněné návštěvníky předmětu nájmu, odpovídá Nájemce za takovou škodu Pronajímateli a je povinen bez zbytečného odkladu uvést předmět nájmu do stavu před vznikem škody, případně dle volby Pronajímatele škodu Pronajímateli finančně nahradit.
3. Nájemce je s předchozím písemným souhlasem pronajímatele oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu. V případě krátkodobého podnájmu, který v součtu nepřesáhne dobu 30 dnů, je nájemce oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu i bez souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škody na předmětu nájmu, způsobené Pronajímateli zaviněním svých zaměstnanců i uživateli komunitního vzdělávacího centra, nebo jinými osobami, které se v pronajatých prostorách s jeho vědomím zdržují; přitom je povinen ohlásit Pronajímateli zjištěné škody neprodleně po jejich zjištění, bez ohledu na to, zda je způsobil sám, nebo někdo jiný.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného prodlení umožnit vstup do předmětu nájmu pracovníkům Pronajímatele nebo jím pověřeným osobám za účelem kontroly majetku a hospodaření s předmětem nájmu. Nájemce se zavazuje zpřístupnit pronajaté nemovitosti Pronajímateli ihned v případě havárie nebo jiné obdobné mimořádné situace; nebude-li toto možné, Nájemce poskytuje tímto Pronajímateli souhlas ke vstupu do pronajatých nemovitostí v jeho nepřítomnosti, a to za účelem odstranění havárie nebo řešení jiné obdobné mimořádné situace, jejíž řešení nesnese odkladu.

6. Nájemce se zavazuje neprovádět v a na předmětu nájmu stavební úpravy, které vyžadují stavební povolení či ohlášení dle stavebního zákona, nebo jiné podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Tento souhlas nenahrazuje stavební či jiná povolení. Pokud Nájemce toto ustanovení poruší, bere na vědomí, že Pronajímatel je oprávněn požadovat odstranění těchto úprav a Nájemce je povinen neprodleně na vlastní náklady tyto úpravy odstranit a uvést Nemovitosti do původního stavu.
7. Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné bude na základě nájemcem předložených dokladů poníženo o investice do majetku pronajímatele provedené s jeho předchozím písemným souhlasem. Pronajímatel se v takovém případě zavazuje ke dni ukončení nájemního vztahu doplatit nájemci případný přeplatek na nájemném.
8. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady veškeré běžné opravy a údržbu pronajatých nemovitých věcí; zásahy prováděné nad rámec běžných oprav a údržby u nemovitostí smí provést pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Žádost o tento souhlas se Nájemce zavazuje doložit rozpočtem a ostatními informacemi potřebnými k posouzení účelnosti záměru Nájemce. Běžnou opravou je činnost, kterou se zejména odstraňují vady věci, následky jejího poškození nebo účinky jejího opotřebení za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Údržbou se rozumí činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení, předchází jeho následkům a odstraňují drobnější závady; rozsah drobných oprav je zahrnut (není však omezen na) výčet uvedený v ustanovení § 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, s tím, že jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč, jedná se vždy o drobnou opravu, k jejíž úhradě je povinen Nájemce.
9. V případě havárie v nebo na pronajaté nemovitosti je Nájemce povinen provést zásah, který zamezí vzniku dalších škod na majetku Pronajímatele, jakož i třetích osob. Dále je povinen neprodleně informovat Pronajímatele o škodách, závadách či ztrátách, k nimž došlo takovouto událostí.
10. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání předmětu nájmu veškeré příslušné zdravotnické, bezpečnostní (BOZP), požární, technické a hygienické obecně závazné právní předpisy a normy, platné a účinné na území České republiky, jakož i všechny ostatní příslušné platné normy ČSN, které nemají charakter obecně závazného právního předpisu.
11. Nájemce nese případnou odpovědnost, za škody vzniklé v souvislosti s nesplněním těchto povinností a zavazuje se uhradit Pronajímateli vzniklé škody a sankce, uložené Pronajímateli v souvislosti s nesplněním výše uvedených smluvních podmínek, přiměřených pokynů v této souvislosti Pronajímatelem jednostranně písemně uložených nebo povinností plynoucích z platných právních předpisů. Tímto ustanovením nejsou dotčena obecná ustanovení o náhradě škody dle platných právních předpisů a ostatní ustanovení této smlouvy.
12. Nájemce se dále zavazuje:
 - a. zajišťovat na vlastní náklady pravidelný a účinný úklid předmětu nájmu, pronajatých ploch a bezprostředního okolí předmětu nájmu; zajišťovat pravidelnou a účinnou údržbu ploch zeleně na předmětu nájmu; zajišťovat odklid sněhu a zajistit schůdnost komunikací na pronajatých nemovitostech, jakož i na komunikacích k pronajímaným nemovitostem přiléhajících, vše v souladu s obecně závaznými předpisy a ve stejném rozsahu jako vlastník;

b. zajišťovat na vlastní náklady provoz technologických zařízení v objektu, a to osobami k tomu oprávněnými;

13. Nájemce je povinen nakládat na vlastní náklady s odpady, které vznikají při užívání předmětu nájmu z činnosti Nájemce a jeho zaměstnanců a jiných návštěvníků předmětu nájmu, včetně jeho likvidace. Při nakládání s takovými odpady je Nájemce povinen dodržovat příslušné platné obecně závazné právní předpisy a dále se Nájemce zavazuje podřídit se při nakládání s těmito odpady písemným pokynům Pronajímatele.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů České republiky.
2. Jakékoli změny a doplňky této smlouvy je možno provést pouze formou číslovaných písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, přičemž Pronajímatel obdrží čtyři vyhotovení a Nájemce jedno vyhotovení.
4. Pronajímatel i Nájemce shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
5. Doložka platnosti právního úkonu dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb., zákona o krajích (krajské zřízení): Pronajímatel tímto potvrzuje, že uzavření této Smlouvy bylo schváleno Radou Královéhradeckého kraje usnesením č. RK/13/380/2016 ze dne 7. 3. 2016 a záměr pronájmu nemovitostí tvořících součást předmětu nájmu byl zveřejněn na úřední desce Královéhradeckého kraje.

V Hradci Králové dne

za Pronajímatele:

za Nájemce:

.....
[Redacted signature area]

.....
[Redacted signature area]

Příloha č. 1 Movité věci

Příloha č. 2 Předávací protokol