

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání
uzavřená dle §2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších
novelizací (dále jen „NOZ“)

Smluvní strany:

Město Benešov, se sídlem Masarykovo náměstí 100, Benešov, IČO 002 31 401,
zastoupené starostou *Ing. Jaroslavem Hlavničkou*
dále jen „Pronajímatel“

a

Základní škola Aperto s.r.o., se sídlem Za Nádražím 752, Benešov,
IČO 092 19 056
zastoupená jednatelkou [REDAKCE]
dále jen „Nájemce“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

I.
Úvodní prohlášení

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. 386 (budova je součástí pozemku parc. č. 2137 v k. ú. Benešov u Prahy), Konopišťská, Benešov, o výměře 315,98 m², to vše zapsáno na listu vlastnictví č. 10001, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov (dále jen „vila Katuška“).

II.
Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává k dočasnému užívání (nájmu) nájemci předmět nájmu, vilu Katušku, za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v předmětu nájmu a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli sjednané nájmné.
2. Účelem nájmu je **provozování soukromé základní školy**.

III.
Platnost a účinnost smlouvy
Odkládací a rozvazovací podmínka

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou tři (3) roky od podpisu smluvními stranami (poslední smluvní stranou).
2. Tato smlouva se uzavírá s účinností ode dne následujícího po dni, kdy dojde k dokončení stavebních prací, předmětem kterých je vybudování nového sociálního zařízení pro žáky školy,

zvýšení únosnosti stropních konstrukcí nad prvním nadzemním podlaží vily Katuška, a stavebních opatření snižujících vlhkost v podzemních prostorech, udržovacích a opravných prací v celém objektu, a dojde k předání a převzetí díla spočívajícího v provedení výše popsaných prací, a to bez nedodělků a bez vad bránících užívání vily Katuška.

3. Účinnost této smlouvy zaniká, pokud dojde v době dvou (2) měsíců po uzavření této smlouvy k prokazatelnému zjištění ze strany Odboru výstavby a územního plánování Městského úřadu Benešov, popř. Krajské hygienické stanice Středočeského kraje, že stavební a technický stav vily Katuška neumožňuje její užívání jako soukromé základní školy.

IV. Doložka

Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Benešov č. 465-14/2021/RM ze dne 23.06.2021.

V. Nájemné a služby spojené s nájmem, jistota

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli za nájem předmětu nájmu dle této smlouvy sjednané nájemné ve výši 600 Kč/m² /rok, tj. celkem 189.588 Kč/rok.

2. Částka odpovídající měsíčnímu nájemnému ve výši 15.799 Kč bude fakturována vždy k 1. dni příslušného měsíce s 10-ti denní splatností.

3. Nájemce bere na vědomí, že v případě prodlení s úhradou nájemného je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení podle platných právních předpisů.

4. Nájemné je v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších novelizací, osvobozeno od DPH.

5. Nájemce se při podpisu této smlouvy zavazuje složit jistotu ve výši 3 měsíčních nájmů. Vznikne-li za trvání nájmu nájemci dluh vůči pronajímateli související s nájmem (dluh na nájemném, na náhradě škody způsobené porušením nájemcových povinností apod.), je pronajímatel oprávněn o dlužnou částku jistotu snížit, přičemž nájemce je povinen jistotu do sedmi (7) pracovních dnů doplatit pronajímateli na původní úroveň.

6. Smluvní strany si sjednávají inflační ujednání tak, že nájemné je možné každý následující kalendářní rok procentuálně zvýšit indexem spotřebitelských cen, publikovaným Českým statistickým úřadem, a to vždy počínaje dnem 1.1. běžného kalendářního roku. O změně výše nájemného je povinen pronajímatel písemně informovat nájemce.

7. Úhrady za služby a energie poskytované spolu s nájmem spotřebu elektřiny, plynu a vody bude hradit nájemce v plné výši na základě smluv uzavřených přímo s dodavateli.

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje:
 - a) přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému účelu, přičemž při předání a převzetí vily Katuška bude sepsán předávací protokol,
 - b) udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata, přičemž se má za to, že vila Katuška je způsobilá k užívání za účelem nájmu sjednaném v této smlouvě ve stavu, jaký byl zjištěn ke dni předání vily Katuška, s přihlédnutím k případným závadám sepsaným v předávacím protokolu, které se pronajímatel zavazuje ve lhůtě obsažené v předávacím protokolu odstranit,
 - c) zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.

VII. Práva a povinnosti nájemce

1. Náklady spojené s užíváním předmětu nájmu nese nájemce ze svého a není oprávněn jejich zaplacení požadovat po pronajímateli.
2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu. Takové jednání se považuje za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu ve smyslu ust. § 2232 NOZ.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude v rámci užívání předmětu nájmu vlastním jménem, na vlastní účet a z vlastních prostředků provádět veškeré opravy a investice na předmětu nájmu v rozsahu běžných oprav ve smyslu údržby a udržování předmětu nájmu v řádném stavu. Za běžné opravy a údržbu je pro účely této smlouvy považováno zejména malování, oprava omítek, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům udržování veškerých zařízení ve funkčním stavu, opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří a opravy kování, klik u oken, opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu, opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, opravy a certifikace měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace vodoměru teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy a výměny vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, opravy kouřovodů, kotlů, radiátorů a rozvodů ústředního topení, apod.
4. Nájemci jakýmkoli investicemi provedenými do předmětu nájmu nevzniká žádný právní nárok požadovat po pronajímateli úhradu technického zhodnocení provedeného na předmětu nájmu.

5. Nájemce je dále povinen: oznámit řádně a včas veškeré vady, které je povinen odstranit pronajímatel; umožnit po předchozím oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu; hlásit veškeré škody způsobené na předmětu nájmu nájemcem nebo jinými osobami a na svůj náklad uvést předmět nájmu do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.

6. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu jinému subjektu bez souhlasu pronajímatele. Takové jednání se považuje za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu ve smyslu ust. § 2232 NOZ.

7. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré právní předpisy a opatření k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany.

VIII. Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím doby, dohodou stran nebo písemnou výpovědí.

2. Výpovědním důvodem ze strany nájemce je, že pronajímatel brání v užívání předmětu nájmu po dobu delší než jeden měsíc.

3. Výpovědní důvody ze strany pronajímatele:

- nájemce poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, zejména tak, že je v prodlení s úhradou nájemného o více než 30 dnů, poškodil předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem, či způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli
- má-li být předmět nájmu vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s ním naložit tak, že nebude možné jej vůbec užívat, nebo
- je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

4. Výpovědní doba činí tři měsíce, s výjimkou výpovědi z důvodu porušení čl. VII. odst. 2. a 6. této smlouvy, kdy má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Otázky touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

2. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 vyhotoveních, z nichž každý má povahu originálu. Pronajímatel obdrží tři vyhotovení, nájemce obdrží jedno vyhotovení.

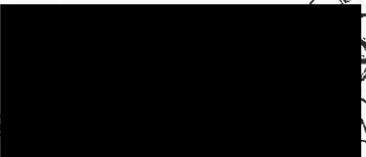
3. Tato smlouva může být změněna nebo doplněna pouze písemně formou dodatků, které musí být datovány a oběma účastníky podepsány, a to pod sankcí neplatnosti.


4. Strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, souhlasí s celým obsahem této smlouvy a dále obě strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, na


základě pravdivých údajů a nebyla ujednána v tísni za nápadně nevýhodných podmínek a toto vše osvědčují připojením svých podpisů pod tuto smlouvu.

5. Obě smluvní strany souhlasí s tím, aby byla tato smlouva ve svém plném znění uveřejněna postupem dle zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv, s tím, že současně souhlasí se zpracováním a se zveřejněním svých ve smlouvě uvedených identifikačních údajů v registru smluv. Smlouvu ve veřejném registru smluv zveřejní město Benešov.

V Benešově dne1.6.-08-.2021


Mě
Ing. Jaroslav Hlavnicka
starosta




Z
In
jednatelka

