

## Nájemní smlouva

### Středočeský kraj

Se sídlem Zborovská 11, 150 21 Praha 5-Smíchov

IČ 708 91095

**Zastoupený Mgr. Františkem Boháčem** ředitelem příspěvkové organizace Základní školy, Čáslav,  
Husova 526,28601 Čáslav

IČ 70836205

(dále jen pronajímatel)

### Město Čáslav

IČ 00236021

Se sídlem náměstí Jana Žižky z Trocnova 1,28601 Čáslav

bankovní spojení Komerční banka č.ú. 19-125161/0100

zastoupené Ing. Jaromírem Strnadem, starostou města

(dále jen nájemce)

uzavírají tuto

nájemní smlouvu

## 1.

### Předmět a účel nájmu

1. Předmětem pronájmu je nemovitost-budova čp. 526 s nebytovými prostory o celkové výměře obytná plocha:1231 m<sup>2</sup> , ostatní -pozemek:530 m<sup>2</sup> , v Husově ulici v Čáslavi zapsaná v katastru nemovitostí, vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora. Výpis z katastru nemovitostí-LV č.10531-tvoří jako příloha č.1 nedílnou součást této smlouvy. Výkresová dokumentace pronajatých prostor tvoří samostatnou přílohu č.2 této smlouvy.

2. Pronajímatel přenechá touto smlouvou nájemci do užívání část nemovitosti podle předchozího odstavce a ten ji do nájmu přijímá.

3. Účelem pronájmu je provozování dvou tříd mateřské školy.

## 2.

### Doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou **20 let**, počínaje dnem podpisu smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, jestliže
  - nájemce užívá pronajaté nemovitosti v rozporu s předmětem a účelem nájmu uvedených v čl.1 této smlouvy,
  - bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo změnách stavby, jež brání užívání nemovitostí
3. Odstoupením od smlouvy se nájemní smlouva ruší ke dni uvedenému v odstoupení.

## 3.

### Nájemné a cena služeb souvisejících s užíváním

1. Nájemné bylo stanovenou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem a to ve výši **5 000,-Kč** ročně.
2. Dojde-li k nárůstu úhrnného indexu růstu spotřebitelských cen, zvýší se nájemné o procento tohoto nárůstu počínaje kalendářním měsícem následujícím po zveřejnění zprávy Českého statistického úřadu o růstu úhrnného indexu spotřebitelských cen. Dojde-li ke změně ve vyjádření míry inflace, bude po zvýšení nájemného podle předchozích odstavců rozhodující oficiálně uveřejněný údaj pojmově odpovídající meziročnímu růstu inflace.
3. Nájemné je splatné jednorázově a to k **1.3. běžného roku po celou dobu trvání nájemního vztahu**. Nájemce se zavazuje ze svých zdrojů během prvních třech let nájmu investovat nezbytné prostředky do stavebních úprav pronajatého domu čp. 526, tak aby mohl být použit k účelu uvedenému v čl.1 bod 3 této smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje hradit veškeré náklady a služby s užíváním pronajatých nemovitostí.

## 4.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechá nájemci nemovitost ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni podpisu této smlouvy.

2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních smluv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možné dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu předmětu této smlouvy.
3. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do pronajatých nemovitostí spolu s nájemcem nebo osobou oprávněnou jednat jménem nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy.
4. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých nemovitostí ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možné nájemce informovat předem.
5. Pronajímatel si vyhrazuje právo na náhradu škody vůči nájemci, který by mu vznikla tím, že mu nájemce neoznámil bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel nebo neumožnil provedení těchto oprav.
6. Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojištění vztahující se na škody způsobené poškozením budov. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku za škody na majetku ani na škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
7. Pronajímatel se zavazuje zajistit volný přístup k pronajímaným nemovitostem pro nájemce, jeho zaměstnance a zákazníky.

## 5.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nemovitosti v rozsahu a k účelu podle této smlouvy a to pro celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné podle ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce podle uvedených ustanovení této smlouvy.
4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak za přičiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, která má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.

5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v okolí nemovitosti, které jsou předmětem nájmu. Zejména se pak zdrží jakýkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna.

6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatých nemovitostech. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.

7. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmětné nemovitosti jako řádný hospodář a zajistí na své náklady běžnou údržbu a včetně úklidu přilehlých prostor.

Běžnou údržbu se pro tento účel nájemní vztah rozumí veškeré opravy a údržba do stavu, v jakém byly nemovitosti do nájmu předány při zachování užitných pronajatých nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že nájemce hradí svým nákladem tyto drobné opravy a údržbu.

8. Nájemce je oprávněn svým nákladem upravit si pronajaté nemovitosti pro potřebu své činnosti jen s předchozím souhlasem pronajímatele. Specifikace těchto úprav bude provedena formou dodatků k této smlouvě.

9. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny, např. v dispozici, v účelovém řízení, pouze s písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud nájemce tuto povinnost nesplní, uvede nemovitost do původního stavu na svůj náklad ihned po zjištění, v termínu stanoveného pronajímatelem.

10. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli škodu, kterou mu způsobí porušením právních povinností a zanedbáním povinností vyplývajících z této smlouvy.

11. Nájemce je povinen dbát všech bezpečnostních a protipožárních preventivních opatření.

12. Nájemce poučí své zaměstnance o předpisech BOZP, PO, hygieny a ochrany životního prostředí a odpovídá za jejich dodržování.

13. Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, jestliže:

- pronajímatel bez dohody s nájemcem omezí přístup nájemce, jeho zaměstnanců a zákazníků k předmětu nájmu,
- pronajímatel vytvoří nebo bude vytvářet takové překážky ať již fyzické nebo právní, které budou nájemci bránit v plnohodnotném využívání najatých nemovitostí podle nájemní smlouvy.

Odstoupením od smlouvy se nájemní smlouvy ruší ke dni uvedené v odstoupení.

## 6.

### Podnájem

1. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu Mateřské školy Čáslav se sídlem náměstí Jana Žižky z Trocnova 1, 28601 Čáslav, jejímž je město Čáslav zřizovatelem, za účelem zajištění provozu předmětu nájmu.

## 7.

### Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce není oprávněn v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru bez předchozího souhlasu pronajímatele.
2. Veškeré úpravy prováděné nájemce v a na pronajatých nemovitostech vyžadují výslovného, předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.
3. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.
4. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu tabulky a podobně s výjimkou reklamní tabule nájemce sloužících k informování o MŠ.
5. Nedohodnou se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Odchyłka od tohoto ustanovení je možná dohodou stran. Dnem ukončení činnosti se nájemce zavazuje předmětné nemovitosti vyklidit a vyklizené předat pronajímateli.

## 8.

### Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Veškeré změny nebo doplňky této nájemní smlouvy je nutno provést formou písemného dodatku k této smlouvě.
2. Uzavření této nájemní smlouvy bylo v souladu s ustanovením §59 ods. 1. písm. 1) zák. č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, schváleno Radou Středočeského kraje Usnesením číslo 014-01/2012/RK ze dne 03.01.2012
3. Uzavřením této nájemní smlouvy bylo v souladu s ustanovením §102 ods. 1 písm. m) zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, schváleno Radou města Čáslavi **Usnesením číslo 368/2011 ze dne 8.11.2011.**

4. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, přičemž každá ze stran obdrží po dvou z nich.

5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné a vážné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

6. Dodatek č.1 nájemní smlouvy nabývá na účinnosti dnem 1. září 2015.

Praha dne: 16.1.2012

Čáslav dne: 17.1.2012

Za Středočeský kraj

za Město Čáslav

Mgr. František Boháč, ředitel

Ing .Jaromír Strnad

Základní škola Čáslav, Husova 526

starosta města