



KUJIP01J9YDO

Níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tyto účastníci:

4341/2i

Kraj Vysočina

se sídlem v Jihlavě, Žižkova 1882/57, 586 01 Jihlava
zastoupený hejtnanem kraje Mgr. Vítězslavem Schrekem, MBA
k podpisu smlouvy pověřen Mgr. Karel Janoušek, člen rady kraje
IČO: 70890749
DIČ: CZ70890749
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
č. ú: 123-6403610257/0100
(dále jen „pronajímatel“)

a

scio s.r.o.

se sídlem: Pobřežní 658/34, Karlín, 186 00 Praha 8
zastoupený: Janem Krtičkou, jednatelem
IČO: 10779442
DIČ: CZ10779442
bankovní spojení: Raiffeisenbank, a.s.
č. ú: 344727/5500
(dále jen „nájemce“)

tuto

Nájemní smlouvu

Článek I.

Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel je mimo jiné vlastníkem pozemku - parc. č. 3272 - zastavěné plochy a nádvoří o výměře 502 m² v obci a k. ú. Jihlava, okr. Jihlava, jehož součástí je stavba: Jihlava č. p. 1578 (obč. vyb.). Tyto nemovité věci jsou zapsány na listu vlastnictví č. 6562 pro katastrální území Jihlava, okr. Jihlava, (dále jen „Předmět nájmu“).
- 2) Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci Předmět nájmu specifikovaný v odst. 1. tohoto článku (dále jen „stavba“) k dočasnému užívání za účelem poskytování vzdělávacích služeb - především zajištění činnosti soukromé základní školy, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Nájemce je oprávněn poskytování vzdělávacích služeb zajistit a tím naplnit účel nájmu skrze svoje dceřiné společnosti vykonávající činnost základní školy a školských zařízení.
- 3) Předmět nájmu ke dni uzavření této Smlouvy není způsobilý k účelu užívání dle této smlouvy. Nájemce bude oprávněn provést úpravy předmětu nájmu tak, aby se stal způsobilým k užívání pro účel provozu základní školy. V případě, že se ukáže, že není z finančních, či objektivních důvodů možné úpravy provést, je nájemce oprávněn od této Smlouvy odstoupit a to do 31. 12. 2022.

V případě odstoupení nájemce z důvodu nemožnosti úpravy provést, nemá nájemce nárok na úhradu vynaložených nákladů, které mu s případnými již započatými úpravami Předmětu nájmu vzniknou ani při zhodnocení stavby. Nájemce je v tomto případě povinen na své náklady uvést Předmět nájmu do původního stavu, není-li písemně dohodnuto jinak. Ustanovení § 2220 občanského zákoníku se v části vyrovnání podle míry zhodnocení neuplatní.

4) Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu a přebírá jej ve stavu odpovídajícímu jeho stáří, užívání, prováděné údržbě a opravám.

5) Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu. Změna ve způsobu či účelu užívání může být dohodnuta pouze písemným dodatkem této smlouvy.

Článek II.

Doba nájmu a způsoby jeho skončení

1) Nájem se uzavírá na dobu určitou 5 let s možností využití opce na dobu dalších 5 let, počínaje dnem 1. 8. 2022.

2) Nájem skončí z těchto důvodů:

a) uplynutím sjednané doby nájmu.

b) dohodou pronajímatele a nájemce,

c) z důvodů stanovených občanským zákoníkem,

d) výpovědí nájmu ze strany pronajímatele nebo nájemce z důvodů sjednaných nad rámec zákonných důvodů:

Pronajímatel může nájem vypovědět z těchto důvodů:

- v případě porušení povinností nájemce uvedených v čl. V. odst. 5. a v čl. V. odst. 14. této smlouvy;

Ve výpovědi musí být uvedený její důvod. Výpovědní doba je tříměsíční, avšak neskončí dříve než k poslednímu dni právě probíhajícího školního roku.

Článek III.

Nájemné

1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné ve výši 630 000,- Kč ročně (slovy: šest set třicet tisíc korun českých). Dle § 51 odst. 1 písm. g) zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, je nájem nemovitých věcí osvobozen od daně.

2) Nájemné bude hrazeno v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 52 500,- Kč (slovy: padesát dva tisíc pět set korun českých), splatných vždy k poslednímu dni daného kalendářního měsíce, počínaje měsícem srpen 2022, bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. účtu: 123-6403610257/0100, pod VS 10779442.

3) Pronajímatel nezajišťuje po dobu nájmu pro nájemce žádné služby. Nájemce si bude hradit náklady za dodávky elektrické energie, plynu a vody dodavatelům dle smluv, které s těmito dodavateli na dodávku těchto energií sám uzavře. Ostatní náklady související s provozem Předmětu nájmu hradí též nájemce (svoz odpadů, revize apod.). Pronajímatel je povinen

poskytnout nájemci součinnost při převodu smluv s dodavateli energií a služeb.

4) Je-li nájemné placeno na účet pronajímatele, je zapláceno teprve okamžikem připsání příslušné částky na tento účet.

5) Je-li nájemce v prodlení s placením nájemného dle odst. 3. tohoto článku, je podle ust. § 1970 občanského zákoníku povinen platit pronajímateli úrok z prodlení z dlužné částky v zákonné výši stanovené zvláštním právním předpisem (vládním nařízením).

6) Inflační doložka: pronajímatel si tímto vyhrazuje právo každoročně zvyšovat nájemné o míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (= procentuální změna průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců). Toto právo může pronajímatel uplatnit do jednoho měsíce od vyhlášení (zveřejnění) hodnoty míry průměrné roční inflace Českým statistickým úřadem a to písemným oznámením zaslaným nájemci v této jednoměsíční lhůtě, jinak toto právo pronajímatele pro daný rok zaniká. Rozdíl mezi zvýšeným nájemným a již zaplaceným nájemným na daný rok uhradí nájemce pronajímateli nejpozději do konce měsíce června daného roku.

Článek IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1) Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci, a to po předchozím oznámení, aby mu umožnil přístup do Předmětu nájmu za účelem kontroly, zda je Předmět nájmu nájemcem řádně užíván v souladu s touto smlouvou.

2) Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci, aby v době tří měsíců před skončením nájmu po předchozím oznámení v přiměřené době předem umožnil zájemci o nájem Předmětu nájmu v přítomnosti pronajímatele a nájemce přístup do Předmětu nájmu za účelem jeho prohlídky.

3) Pronajímatel je povinen udržovat po dobu nájmu Předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání.

Článek V.

Práva a povinnosti nájemce

1) Souhlasí-li s tím předem písemně pronajímatel, může nájemce provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu Předmětu nájmu. K úpravám včetně daňového odpisování technického zhodnocení dle ustanovení článku I., odst. 3) dává pronajímatel souhlas uzavřením této smlouvy. Při skončení nájmu nájemce na svoje náklady odstraní v Předmětu nájmu změny, které provedl, s výjimkou úprav dle článku I., odst. 3) není-li písemně dohodnuto jinak. Nájemce nemá nárok na úhradu nákladů, které mu úpravou či změnou vzniknou ani při zhodnocení stavby. Ustanovení § 2220 občanského zákoníku se v části vyrovnání podle míry zhodnocení neuplatní.

Bude-li rekonstrukce, úprava či změna předmětu nájmu hrazena nájemcem, bude výdaje na technické zhodnocení ve smyslu § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů odpisovat nájemce.

2) Nájemce má právo na to, aby pronajímatel v přiměřené době odstranil poškození nebo vadu poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Toto právo nájemce však nemá, jde-li o

vadu nebo poškození, kterou je povinen odstranit nájemce.

3) Ohrozí-li třetí osoba nájemce v jeho nájemním právu nebo způsobí-li nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.

4) Nájemce je povinen užívat stavbu jako řádný hospodář ke sjednanému účelu a platit pronajímateli nájemné.

5) Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele v Předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než je sjednáno touto smlouvou.

6) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, a to po předchozím oznámení, přístup do Předmětu nájmu za účelem kontroly, zda je Předmět nájmu nájemcem řádně užíván v souladu s touto smlouvou.

7) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo osobě jím pověřené po předchozím oznámení, které učinil pronajímatel v přiměřené době, přístup do Předmětu nájmu za účelem provedení jeho potřebných oprav a údržby, jakož i instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit pronajímateli přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí stavby a patří pronajímateli. Předchozí oznámení není třeba, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

8) Nájemce je povinen na svoje náklady provádět a zajišťovat drobné opravy v Předmětu nájmu a provádět jejich běžnou údržbu, zejména opravy a běžnou údržbu.

9) Zjistí-li nájemce na Předmětu nájmu 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.

10) Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které odpovídá nájemce.

11) Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.

12) Nájemce je povinen odstranit na své náklady poškození a vady, které způsobil na Předmětu nájmu sám nebo jeho zaměstnanci, anebo ti, jimž umožnil do Předmětu nájmu přístup. Umožní-li nájemce užívat Předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby Předmět nájmu užíval sám. Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.

13) Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v Předmětu nájmu, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že Předmět nájmu mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas písemně pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do Předmětu nájmu v případě, že toto bude nezbytně zapotřebí.

14) Nájemce nemůže dát bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele třetí osobě do podnájmu nebo k jinému užívání Předmět nájmu nebo jeho část. Pronajímatel tímto souhlasí s podnájemem Předmětu nájmu jím zřizované společnosti - ScioŠkola Jihlava - základní škola,

s.r.o., IČO: 06336655, se sídlem Pístov 52, 586 01 Jihlava.

15) Nájemce je povinen při své činnosti v Předmětu nájmu dodržovat obecně závazné hygienické, ekologické, technické, bezpečnostní a požární předpisy i další obecně závazné předpisy. V případě porušení těchto předpisů je nájemce povinen na vlastní náklady bezodkladně odstranit příčiny, které vedly k porušení těchto předpisů, a odpovídá pronajímateli za škodu takto vzniklou. Nedodržení těchto předpisů není důvodem pro výpověď této smlouvy.

16) Nájemce je povinen na svoje náklady zabezpečit pravidelné revize a kontroly v Předmětu nájmu, zejména komínů, elektroinstalace, plynových zařízení, hasicích přístrojů a dalších protipožárních zařízení, a to v termínech stanovených obecně závaznými právními předpisy a platnými normami. V případě porušení této povinnosti odpovídá nájemce pronajímateli za škodu, která pronajímateli vznikne v důsledku nesplnění povinnosti nájemce. Nedodržení těchto předpisů není důvodem pro výpověď této smlouvy.

17) Nájemce, osoby vykonávající pro nájemce jakoukoli pravidelnou činnost i návštěvy nájemce nesmějí v Předmětu nájmu kouřit.

Článek VI.

Zvláštní ujednání

1) Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu ke dni uzavření této Smlouvy není způsobilý k nájmem zamýšlenému způsobu užívání - provozu základní školy.

2) Nájemce tuto skutečnost potvrzuje a prohlašuje, že se podrobně seznámil se stavem Předmětu nájmu již před uzavřením této smlouvy. Nájemce bude oprávněn provést úpravy předmětu nájmu tak, aby se stal způsobilým k užívání pro účel provozu základní školy. Nájemce současně prohlašuje, že převzal klíče od Předmětu nájmu.

3) Při skončení nájmu je nájemce povinen Předmět nájmu pronajímateli odevzdat v den, kdy nájem končí. Nájemce je povinen odevzdat Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal při vzniku nájmu, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání, vyklizený, vymalovaný a bez jakýchkoli závad, jakož i odevzdat klíče od stavby, jejich součástí a příslušenství.

4) Pokud nájemce povinnost uvedenou v odst. 2. tohoto článku nesplní, pronajímatel i bez předchozího upozornění nájemce sám zajistí, aby Předmět nájmu byl vyklizený, vymalovaný a bez jakýchkoli závad.

Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli náhradu veškerých nákladů, které pronajímateli vznikly v důsledku toho, že nájemce nesplnil svoji povinnost, a to do jednoho týdne poté, co se písemná výzva pronajímatele k náhradě těchto nákladů dostane do sféry dispozice nájemce.

5) Nájemce při skončení nájmu odstraní ve stavbě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele a uvede tak stavbu do původního stavu, není-li písemně dohodnuto jinak.

V případě, že nájemce provedl změny v Předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, včetně nadměrného opotřebení Předmětu nájmu, je povinen tyto změny odstranit a uvést tak stavbu do původního stavu.

Pokud v důsledku změn v Předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele došlo ke snížení jeho hodnoty, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli náhradu, a to do jednoho týdne poté, co se písemná výzva pronajímatele k náhradě škody dostane do sféry dispozice nájemce.

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu stavby, které nelze odstranit bez

snížení hodnoty nebo bez poškození Předmětu nájmu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele.

6) Pronajímatel má právo na náhradu ve výši sjednaného nájemného a za služby, neodevzdá-li nájemce Předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu, a to až do dne, kdy nájemce pronajímateli Předmět nájmu skutečně odevzdá.

7) Pokračuje-li nájemce v užívání Předmětu nájmu po skončení nájmu, je vyloučeno obnovení či prodloužení nájmu podle ust. § 2285 občanského zákoníku.

8) O předání Předmětu nájmu nájemci při vzniku nájmu i o jeho odevzdání při skončení nájmu bude sepsán zápis, v němž bude specifikován stav Předmětu nájmu a jeho případné závady, hodnoty měřičů jednotlivých médií, jakož i data posledních provedených revizí a kontrol komínů, elektroinstalace, plynových zařízení, hasicích přístrojů a dalších protipožárních zařízení.

Článek VII.

Závěrečná ustanovení

1) Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalších obecně závazných právních předpisů.

2) Záměr Kraje Vysočina pronajmout Předmět nájmu uvedený v článku I. odst. 1. této smlouvy byl podle ust. § 18 zák. č. 129/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vyvěšen na úřední desce krajského úřadu dne 7. 6. 2022, přičemž byl sňat dne 8. 7. 2022.

3) Uzavření této smlouvy bylo ve smyslu ustanovení § 59 odst. 3 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, projednáno Radou Kraje Vysočina dne a schváleno usnesením č. 1255/23/2022/RK.

4) Smluvní strany jsou srozuměny s povinností uveřejnit obraz smlouvy a jejích případných změn (dodatků) a dalších dokumentů od této smlouvy odvozených včetně metadat požadovaných k uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, a s uveřejněním této smlouvy v registru smluv výslovně souhlasí.

Uveřejnění smlouvy a metadat v registru smluv zajistí pronajímatel. Pronajímatel má právo tuto smlouvu uveřejnit rovněž v pochybnostech o tom, zda tato smlouva uveřejnění podléhá či nikoliv.

V souladu s ustanovením § 6 zákona o registru smluv nabývá smlouva účinnosti dnem uveřejnění, o čemž bude nájemce informován.

V Jihlavě

V Praze

za pronajímatele

za nájemce

Mgr. Karel Janoušek
Digitálně podepsal
Mgr. Karel Janoušek
Datum: 2022.07.27
17:31:20 +02'00'

RNDr. Jan Krtička
Digitálně podepsal
RNDr. Jan Krtička
Datum: 2022.07.28
15:28:14 +02'00'

.....
Mgr. Karel Janoušek
člen rady kraje

.....
Jan Krtička
jednatel společnosti