**Smlouva o nájmu**

uzavřená dle § 2201 a násl. z.č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění

mezi smluvními stranami

**Pronajímatel:**

**Mateřská škola Bučovice, příspěvková organizace,** se sídlem Dvorská 931, 685 01 Bučovice,

IČO: 75024489

jednající ředitelkou Mgr. Sylvou Sigmundovou

dále jen pronajímatel

**a**

**Nájemce:**

**Centrum Duháček, z.s.,** se sídlem Okružní 433/1, Lesná, 638 00 Brno, IČO: 22865021

jednající předsedou Zdeňkou Pospíšilovou Zbořilovou

dále jen nájemce

**Článek I.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je mu svěřen k užívání nemovitý majetek – pozemek parc. č. 1830 o výměře 541 m2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova číslo popisné 254. Adresa: Součkova 254, Bučovice. Budova čp. 254 je stavba občanského vybavení a pozemek 1831 o výměře 548 m2, ostatní plocha, sportoviště, rekreační plocha. Vlastníkem je město Bučovice, zřizovatel příspěvkové organizace – pronajímatele.
2. Nemovité věci uvedené v odst. 1 jsou zapsány na LV č. 4690 vedeném pro katastrální území a obec Bučovice u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Vyškov, jako vlastnictví Města Bučovice, Jiráskova 502, 68501 Bučovice a správa nemovitosti ve vlastnictví obce náleží Mateřské škole Bučovice, příspěvkové organizaci, Dvorská 931, 68501 Bučovice.
3. Budova čp. 254 pochází ze začátku 19. století a od roku 1946 dosud je užívána jako mateřská škola a výdejna stravy. Budova je jednopodlažní, částečně podsklepená a sestává z těchto místností:

|  |  |
| --- | --- |
| **název místnosti** | **výměra** |
| kancelář | 12,77 |
| chodba | 7,07 |
| zádveří | 3,85 |
| WC děti | 4,59 |
| WC děti | 14,94 |
| Úklidová místnost | 3,84 |
| Přípravna kuchyň | 8,04 |
| Přípravna kuchyň | 10,33 |
| Šatna | 25,20 |
| Učebna | 43,40 |
| Ložnice | 48,16 |
| Sklad | 18,90 |
| Kotelna | 5,20 |
| Umývárna přepravek | 6,93 |
| Chodba | 3,84 |
| Šatna a WC personál | 6,29 |
| zádveří | 4,20 |
|  | 227,53 |

Celková výměra ploch pro účely stanovení nájemného činí 228 m2.

1. K budově patří školní zahrada situována na pozemcích parc. č. 1830 s herními prvky: víceúčelová věž, pískoviště a zahradní domek. Zahrada je zatravněná, s listnatými stromy. Areál MŠ je oplocen. Pružinové houpačky budou demontovány a využity na odloučeném pracovišti.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za úplatu do užívání nemovité věci včetně součástí a příslušenství tak, jak jsou uvedené v odst. 1-4. této smlouvy (dále jen předmět nájmu) za účelem sjednaným v této smlouvě. Nájemce předmět nájmu od pronajímatele do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a plnit si řádně a včas veškeré právními předpisy a touto smlouvou stanovené povinnosti. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že jej shledal ke dni uzavření této smlouvy způsobilý ke smluvenému účelu nájmu.
3. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci přístup do předmětu nájmu. Za tímto účelem předá pronajímatel nájemci při předání předmětu nájmu k užívání klíče od předmětu nájmu.
4. Nájemce není oprávněn užívat sklep a půdu. Vstupovat do těchto prostor lze jen za přítomnosti zástupce pronajímatele.

**Článek II.**

**Účel nájmu**

1. Nájemce bude užívat předmět nájmu k provozování dětské skupiny dle zákona č. 247/2014 Sb.,  o poskytování služby péče o dítě v dětské skupině a o změně souvisejících a volnočasové aktivity.
2. Nájemce je oprávněn ustanovit předmět nájmu na adrese Bučovice, Součkova 254, jako místo poskytování služby péče o dítě v dětské skupině v  Evidenci dětských skupin.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výlučně k výše uvedenému účelu nájmu, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
4. Změna dohodnutého účelu nájmu je možná jen na základě dodatku k této nájemní smlouvě, podepsaného oběma smluvními stranami.

**Článek III.**

## Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31.08.2024. Začátek nájmu se sjednává dnem předání a převzetí předmětu nájmu nejdříve však od 01.09.2022. Pronajímatel vyzve nájemce k převzetí nájmu písemně minimálně 5 dní před plánovaným dnem předání a převzetí.
2. Nájemce je povinen hradit měsíční platby nájemného a úhrad a záloh na služby spojené s nájmem od dokončení stavebních úprav dle čl. VIII této smlouvy, nejpozději však od 15. dne po dni předání a převzetí předmětu nájmu. Náklady na energie spojené s užíváním předmětu nájmu hradí nájemce ode dne převzetí.
3. Pokud ke dni předání a převzetí předmětu nájmu ponechá v předmětu nájmu pronajímatel část svého zařízení a vybavení, bude seznam inventáře přílohou předávacího protokolu a současně bude v předávacím protokole uvedeno:
4. lhůta k vyklizení těchto věcí pronajímatelem
5. způsob jejich užívání po toto období
6. umístění v budově
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem předání a převzetí předmětu nájmu za předpokladu jejího předchozího zveřejnění v registru smluv.
8. Před uplynutím sjednané lhůty lze nájem vypovědět ze strany pronajímatele:
9. neuhradí-li nájemce řádně a včas nájemné nebo úhrady na služby spojené s nájmem,
10. nájemce vážné poruší nájemní smlouvu. Vážným porušením smlouvy se rozumí zejména sjednání podnájmu nebo jiného odvozeného užívacího vztahu se třetí osobou bez předchozího souhlasu pronajímatele, poškození předmětu nájmu, provedení stavebních nebo jiných úprav na předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele nad rámec dohody dle čl. VIII.
11. Pronajímatel může dát výpověď dle odst. 5 po předchozí písemné výstraze, kde poskytne nájemci dodatečnou lhůtu min 14 dní pro zjednání nápravy. Uplatněním výpovědi dle tohoto ustanovení zaniká nájemci právo na vypořádání investic na zhodnocení dle čl. IX odst. 3 a nájemci nenáleží žádná jiná náhrada ani kompenzace. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná běžet dnem doručení písemné výpovědi druhé straně.
12. Stane-li se předmět nájmu nezpůsobilým ke smluvenému užívání, mají obě smluvní strany právo od smlouvy odstoupit. Smluvní vztah končí dnem doručení oznámení o odstoupení. Nájemci vzniká v tomto případě právo na vypořádání investic na zhodnocení dle čl. IX s vlastníkem budovy, pokud k závadě způsobující nezpůsobilost ke smluvenému užívání nedošlo stavební nebo jinou činností či zaviněním nájemce. Nájemci nenáleží žádná jiná náhrada ani kompenzace.

**Článek IV.**

## Nájemné a úhrady na služby poskytované s nájmem

1. Nájemné za nájem předmětu nájmu dle této smlouvy se sjednává dohodou

k budově čp. 254 ve výši 600 Kč/m2 plochy uvedené v čl. I odst. 3, tj. celkem **136.200 Kč ročně**

k pozemkům parc. č. 1830 a 1831 v k.ú. Bučovice – školní zahrada o výměře 642 m2 se sjednává nájemné ve výši 5 Kč/m2 tj. celkem **3.210 Kč ročně**

**celkem – 140.010 Kč ročně, měsíčně – 11.667,50 Kč**

(dále též jen jako nájemné).

Ke sjednanému nájemnému bude nájemci účtována daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými právními předpisy ke dni zdanitelného plnění.

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné a zálohy na služby dle čl. V odst. 3 (dále též jen jako **úhrady**) budou hrazeny měsíčně ve výši 1/12 ročního předpisu, na základě vystavené faktury, kterou se pronajímatel zavazuje každý měsíc vystavit a doručit nájemci do 5 dnů ode dne zdanitelného plnění, přičemž dle dohody smluvních stran bude dnem zdanitelného plnění poslední den kalendářního měsíce, za který se úhrady platí a splatnost faktury bude 14 dnů ode dne vystavení faktury, přičemž se splatnost prodlužuje o počet dnů, po které je pronajímatel v prodlení s doručením té které faktury.
2. V případě prodlení nájemce s placením sjednaných úhrad je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % za každý den prodlení z dlužné částky.
3. Pronajímatel se s nájemcem dohodli, že sjednané nájemné může pronajímatel každoročně k 1. dubnu, nejdříve však  po uplynutí 24 měsíců od podpisu nájemní smlouvy, upravit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Takto vypočtené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.

**Článek V.**

**Náklady na služby spojené s nájmem**

1. Dodávku tepla a elektrické energie si zajistí nájemce na vlastní účet přímo od dodavatelů. Pronajímatel poskytne nájemci součinnost při přepisu smluv. Ke dni předání a převzetí sepíší a podepíší smluvní strany předávací protokol, kde budou uvedeny stavy měřičů energií a vody a technický stav budovy a inventář. Budou-li ze strany dodavatelů účtovány pronajímateli náklady na služby za období po předání a převzetí předmětu nájmu, je nájemce povinen tyto náklady uhradit na základě faktury pronajímatele.
2. Nájemce se zavazuje hradit zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy, které poskytuje pronajímatel nebo zajišťuje prostřednictvím dodavatelů na základě samostatných smluv mezi pronajímatelem a dodavateli (dále též jen jako **služby**).
3. Výše záloh na služby ročně:

vodné, stočné a srážkové vody – 18.000 Kč

1. V případě, že součet skutečně účtované ceny služby za uplynulý kalendářní rok, placené zálohovými platbami, bude vyšší o více jak 30% součtu zálohových plateb na služby za uplynulý kalendářní rok, je pronajímatel oprávněn výši zálohových plateb u této služby jednou ročně jednostranně změnit, a to tak, že stávající výše záloh bude vynásobena koeficientem stanoveným jako zlomek, kde ve jmenovateli bude uveden součet celkové účtované ceny té které služby za uplynulý kalendářní rok a v čitateli součet jednotlivých záloh té které služby za uplynulý kalendářní rok. Změnu záloh dle tohoto odstavce je pronajímatel povinen provést a oznámit nájemci vždy nejpozději do konce měsíce května aktuálního kalendářního roku. Ke sjednaným zálohám za služby náleží daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými právními předpisy.
2. Celkové náklady spojené s dodávkou vody a odvodem odpadních vod (vodné, stočné) a za odvod srážkových vod v předmětu nájmu budou vyúčtovány dle vyúčtování dodavatele. Předmět nájmu je samostatné odběrné místo.

**Článek VI.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. **Nájemce je povinen:**
2. užívat předmět nájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy;
3. zajistit uzamknutí vchodů mimo svou provozní dobu;
4. udržovat převzatý předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy;
5. na vlastní náklady zajišťovat drobné opravy a běžnou údržbu v rozsahu stanoveném v nařízení vlády 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy, ve znění platném a účinném ke dni zjištění nutnosti provedení opravy či údržby, přičemž limit dle § 5 se sjednává na částku 5.000 Kč;
6. užívat předmět nájmu pouze v souladu s touto smlouvou;
7. umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostor předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu a jeho užívání v souladu s touto smlouvou, a to po předchozím oznámení učiněném alespoň 2 dny před plánovanou prohlídkou, nejedná-li se o havarijní stav;
8. umožnit pronajímateli nebo osobám, které tímto pronajímatel pověří za přítomnosti nájemce vstup do prostor předmětu nájmu za účelem přípravy rekonstrukce předmětu nájmu, zejména vyhotovení dokumentace skutečného stavu, vyhotovení projektové dokumentace pro stavební úpravy, a to včetně odběru vzorků, sond, fotodokumentace a jiných opatření vedoucích k získání podkladů nutných pro provedení rekonstrukce objektu., a to po předchozím oznámení učiněném alespoň 2 dny před plánovanou prohlídkou;
9. stavební a stavebnětechnické úpravy nad rámec sjednaný v čl. VIII této smlouvy provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele;
10. oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu a pojistné události;
11. v den skončení sjednaného užívání se nájemce zavazuje předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení včetně úprav, které se souhlasem pronajímatele provedl či provedl pronajímatel v době trvání nájmu na základě dohody s nájemcem.
12. **Pronajímatel je povinen:**

zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou;

1. Nájemce byl seznámen se stavebnětechnickým stavem předmětu nájmu. Pronajímatel není povinen odstranit vady, které nebrání užívání věci. Vyskytnou-li se závady, které brání řádnému užívání věci může se pronajímatel rozhodnout zda je odstraní nebo využije svého práva na odstoupení od smlouvy dle čl. III odst. 7.

**Článek VII.**

**Zvláštní ujednání**

1. **BOZ a PO**

1. Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné předpisy týkající se požární ochrany PO a bezpečnosti a ochrany zdraví BOZ a ostatní předpisy týkající se této oblasti, se kterými byl seznámen. Za zajištění požární ochrany objektu odpovídá vlastník budovy.
2. Nájemce se zavazuje při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně závazné a jiné předpisy týkající se bezpečnosti a požární ochrany. Dále se zavazuje dodržovat vnitřní předpisy a nařízení pronajímatele v oblasti BOZ a PO, s nimiž byl řádně a prokazatelně seznámen.
3. Nájemce umožní kontrolním orgánům pověřeným pronajímatelem vstup do předmětu nájmu za účasti nájemce k provedení kontrol a revizí, a to na základě předchozího oznámení. Oznámení je třeba doručit nájemci alespoň 2 dny před plánovanou prohlídkou, nejedná-li se o havarijní zásah. Závady a požadavky související s požární ochranou a bezpečností práce jsou ihned hlášeny vlastníkovi objektu k provedení opatření

2. **Bezpečnost technických zařízení:**

1. Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize, prohlídky, údržbu a servis technických zařízení v budově, která jsou součástí budovy, tj. kotelna, rozvody plynu a elektřiny.
2. Kontroly, revize, údržbu, opravy, provoz a obnovu nebo výměnu technických zařízení, které jsou ve vlastnictví nájemce, tj. hasicí přístroje, zabezpečovací systém, vybavení kuchyňskými spotřebiči a dalších, které nejsou uvedeny pod písm. a) tohoto ustanovení, zajišťuje a hradí nájemce.

3. **Ochrana životního prostředí:**

Nájemce je povinen s odpady, vzniklým při užívání předmětu nájmu, nakládat v souladu se zákonem o odpadech, v platném znění a jeho prováděcími vyhláškami.

4. **Odpovědnost za škody:**

Nájemce se zavazuje uhradit v plné výši veškeré případné škody vzniklé pronajímateli v příčinné souvislosti s provozem nájemce, pokud takovou odpovědnost zakládá právní předpis.

Pronajímatel není odpovědný nájemci za dočasné přerušení dodávky el. energie, vody, či poruchy kanalizace vzniklé mimo jeho zavinění.

5. **Užívání budovy:**

Povinností nájemce je úklid předmětu nájmu na vlastní náklad včetně pravidelné údržby (sekání trávy, úklid odpadků) pozemků.

Pojištění věcí, zařízení a vybavení ve vlastnictví nájemce umístěné v pronajatých prostorách jde k tíži nájemce.

**Článek VIII.**

**Investice**

1. Nájemce za účelem provozování své podnikatelské činnosti v pronajatých prostorách je oprávněn provést za podmínek sjednaných v této smlouvě na své nebezpečí stavební úpravy v tomto předpokládaném rozsahu:

* Výměna sanitární keramiky na toaletách
* Oprava přístupových betonových schodů
* Výměna bojleru v koupelně
* Oprava a nátěr fasády

(dále též jen **investice**). Nájemce prohlašuje, že se jedná o udržovací práce, které nepodléhají stavebnímu povolení ani ohlášení stavby stavebnímu úřadu. Odchylně od § 2220 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. se ujednává, že při skončení nájmu se pronajímatel s nájemcem nevyrovná ohledně investic podle míry zhodnocení, ale postupem sjednaným v článku IX. této smlouvy.

1. Nájemce je povinen provádět stavební úpravy v souladu s obecně technickými požadavky na výstavbu, prostřednictvím odborně způsobilých dodavatelů.
2. Nájemce odpovídá za škody, které v průběhu stavebních úprav způsobí na majetku pronajímatele nebo třetích osob.
3. Nájemce je povinen zajistit udržování pořádku a čistoty a je povinen odstraňovat odpady a nečistoty vzniklé stavební činností, a to v souladu s příslušnými předpisy, zejména ekologickými a o likvidaci odpadů. Je povinen zajistit zabezpečení staveniště a řádně udržovat přístupové komunikace a neprodleně odstranit veškeré znečištění.
4. Po ukončení stavebních úprav a investic předá nájemce pronajímateli jedno vyhotovení dokumentace, zejména revizní zprávy a doklady prokazující výši skutečně vynaložených nákladů.
5. Nájemce se zavazuje provést stavební úpravy a předat doklady dle odst. 5 **nejpozději do 30.11.2022**, přičemž nedodržení tohoto termínu není porušením povinností nájemce, pro které by bylo možné tuto smlouvu ukončit výpovědí či odstoupením, ale současně nedodržení tohoto termínu nezbavuje nájemce povinnosti platit nájemné.
6. Pronajímatel souhlasí s tím, že budou-li mít stavební úpravy charakter technického zhodnocení dle zákona č. 586/1992 Sb., bude toto technické zhodnocení odpisovat nájemci. Pronajímatel o technické zhodnocení, ani o výdaje s ním spojené, nezvýší vstupní cenu hmotného majetku.

**Článek IX.**

**Způsob vypořádání investic**

1. Veškeré investice nájemce dle této smlouvy jsou vyvolány potřebou související s výkonem předmětu činnosti nájemce a provozními potřebami nájemce a z hlediska potřeb a plánů pronajímatele se nejedná o zhodnocení majetku.
2. Investice provede nájemce na své nebezpečí, a tyto investice a náklady s těmito investicemi související (materiál, práce, správní poplatky, posudky, revize, projekty apod.) zaplatí třetím osobám, které budou práce provádět pro nájemce.

Pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci skutečně vynaložené náklady na investice uvedené v čl. VIII, dále jen Součet skutečně vynaložených nákladů (SSVN) ve výši součtu nákladů vč DPH dle daňových dokladů za provedené práce, nákup materiálu a služeb, maximálně však do celkové výše 140.000 Kč. Úhrada bude provedena ve 12 měsíčních splátkách ve výši 1/12 SSVN, a to provedením zápočtu měsíční splátky nájemného za nájem nebytových prostor. Zápočet SSVN lze zahájit s fakturací nájemného za měsíc, ve kterém doloží nájemce SSVN pronajímateli.

1. Při skončení nájmu před uplynutím doby pro úplné započtení vynaložených nákladů na sjednané nájemné z důvodu výpovědi ze strany pronajímatele dle čl. III odst. 7, se pronajímatel zavazuje zaplatit nájemci náhradu za investici, a to ve výši stanovené následovně:

Náhrada = SSVN – SSVN : 12 x (12 – počet měsíců od počátku užívání)

SSVN = součet skutečně vynaložených nákladů

1. Při ukončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu v takovém stavu v jakém ho převzal včetně provedené investice, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, včetně dalších stavebních úprav mimo investici, které případně provedl se souhlasem pronajímatele a jejichž odstranění by znamenalo znehodnocení předmětu nájmu nebo omezení možnosti jeho užívání.
2. V předmětu nájmu musí být zachována zejména podlahová krytina, stropní svítidla, rozvody a otopná tělesa, funkční rozvody vody ukončené vodovodní baterií, rozvody odpadů a elektřiny, WC, umyvadla, okna, vstupní dveře, obklady, vnitřní dveře, což neplatí, pokud tyto součásti předmětu nájmu byly odstraněny pronajímatelem či třetí osobou bez vlivu nájemce.

**Článek X.**

**Závěrečná ustanovení a rozvazovací podmínka**

* + - 1. Vztahy výslovně touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, předpisy souvisejícími a všeobecně platnými právními normami.
      2. Zahájení užívání předmětu nájmu je vázáno na ukončení provozování mateřské školy pronajímatelem v předmětu nájmu, a to přestěhováním do nových prostor v budově Komenského 211, Bučovice, což je podmíněno pravomocným kolaudačním rozhodnutím nebo rozhodnutím o předčasném užívání stavby a zápisem pracoviště MŠ Komenského 211 do rejstříku škol a školských zařízení. Nedojde-li k ukončení činnosti MŠ v předmětu nájmu z důvodu, že příslušné úřady nevydají správní rozhodnutí uvedená v tomto ustanovení nejpozději do 31.10.2022, zaniká k tomuto datu platnost smlouvy. Žádná ze smluvních stran nemá nárok na náhradu škody nebo jiné vyrovnání, a to ani dle čl. IX této smlouvy.
      3. Veškerá oznámení a korespondence vyplývající z této smlouvy budou písemná a budou druhé smluvní straně předána elektronicky prostřednictvím datové schránky. Písemnost se považuje za doručenou třetím dnem od dodání datové zprávy do datové schránky, i když se smluvní strana o jejím dodání nedozvěděla.
      4. Změny nebo doplňky smlouvy jsou možné pouze na základě dohody obou smluvních stran, a to formou dodatku této smlouvy, podepsané oprávněnými zástupci obou smluvních stran s podpisy umístěnými společně na jedné listině.
      5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem předání a převzetí uvedeným v předávacím protokole.
      6. Předchozí souhlas zřizovatele dle čl. f), písm. a) odst. 5 Zřizovací listiny pronajímatele s pronájmem dle této smlouvy byl udělen usnesením rady přijatém dne 01.08.2022.
      7. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Pronajímatel, nájemce a zřizovatel (město Bučovice) obdrží po 1 stejnopisu
      8. Smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

# V Bučovicích,

................................................... ..............................................

pronajímatel nájemce

Za zřizovatele: