

Smlouva o nájmu

(dále jen „smlouva“)

kterou uzavřely v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany:

1. Město Hlinsko

sídlem: Poděbradovo nám. 1, 539 23 Hlinsko
IČ: 00270059
DIČ: CZ00270059
zastoupené: Miroslavem Krčilem, DiS., starostou města
č. účtu: XXXXXXXXXX

(dále také jen „pronajímatel“)

a

2. Gymnázium K. V. Raise a Střední odborné učiliště, Hlinsko, Adámkova 55

sídlem Adámkova třída 55, 539 01 Hlinsko
IČ 60103329
zastoupená RNDr. Rostislavem Dvořáčkem, ředitelem školy

(dále také jen „nájemce“)

(Pronajímatel a nájemce jsou v této smlouvě nazýváni jednotlivě též jako „smluvní strana“ a společně též jako „smluvní strany“)

I.

Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:

- a) budovy č. p. 1811 v Hlinsku, ul. Prošvicova, postavené na stavební parcele č. st. 2231, o výměře 622 m²,
- b) pozemkové parcely č. 1896/19 o výměře 1.137 m².

Výše uvedené nemovitosti jsou zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Chrudim, na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec Hlinsko a katastrální území Hlinsko v Č.

2. V budově dle čl. 1 odst. a) se v prvním podzemním podlaží nachází soubor místností o celkové výměře 441,24 m², v prvním nadzemním podlaží se nachází soubor místností o celkové výměře 494,96 m², ve druhém nadzemním podlaží se nachází soubor místností o celkové výměře 477,29 m². Tyto prostory jsou popsány v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Součástí pozemkové parcely č. 1896/19 je také 5 parkovacích míst, která jsou nájemci přenechána do užívání.
4. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát určený prostor nájemci do nájmu.

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu nemovité věci specifikované v čl. I. odst. 1 a to se všemi součástmi a příslušenstvím a za podmínek specifikovaných v této smlouvě (dále také jen „předmět nájmu“).
2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva, vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání předmětu nájmu omezen (např. právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k předmětu nájmu a práva přístupu k nemovitosti.
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
4. Nájemce předmět nájmu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů v souladu s článkem IV. této smlouvy.
5. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavebně technickým stavem pronajímaného prostoru a s přístupovými komunikacemi k němu a že předmětné prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat předmět nájmu k poskytování vzdělání formou středního odborného učiliště dle zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon), v platném znění. Nájemce je rovněž povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.
2. Nájemce nemá právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu. Změna činnosti provozované v předmětu nájmu je možná pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
 - b) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby;
 - c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
 - d) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (např. vymalování místností);
 - e) provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku Kč 5.000,-; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
 - f) zajišťovat na své náklady revize a kontroly vlastních technických zařízení používaných v předmětu nájmu (spotřebiče);
 - g) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu úmysl změnit způsob užívání předmětu nájmu a vyžádat si jeho souhlas;
 - h) sjednat příslušný druh pojištění na vlastní zařízení a vybavení umístěné v předmětu nájmu;
 - i) provádět změnu předmětu nájmu (stavební úpravy) pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na svůj náklad;
 - j) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
 - k) vyžádat si souhlas pronajímatele k informační ceduli na budově. Součástí žádosti musí být grafický návrh a náčrt umístění na budově. Při skončení nájmu nájemce ceduli odstraní a uvede dotčenou část budovy do původního stavu.
 - l) Provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob. Nájemce je rovněž povinen informovat ihned pronajímatele o všech změnách vztahujících se k bezpečnosti práce či k požární ochraně v pronajatém prostoru.
 - m) V případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak;
 - n) zajistit komplexní úklid přístupových komunikací k předmětu nájmu, včetně úklidu sněhu a posypu,

2. Pronajímatel je povinen:
 - a) předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu a v tomto stavu ho udržovat;
 - b) vyznačit nájemci pronajatý prostor, určit přístupové cesty a pořídit seznam věcných prostředků požární ochrany, jimiž je prostor vybaven;
 - c) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize předmětu nájmu i ostatních částí a zařízení budovy;
 - d) pojistit budovu proti; živelným škodám
 - e) provádět opravy předmětu nájmu nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.
3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez včasného předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí, i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

VI. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává **na dobu určitou**, a to od **1. ledna 2023 do 31. 12. 2027**.
2. Nájem končí:
 - a) uplynutím sjednané doby
 - b) písemnou dohodou smluvních stran
 - c) písemnou výpovědí

Nájemce i pronajímatel mají právo nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď nemusí být odůvodněna.

3. Porušuje-li nájemce nebo pronajímatel své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím působí značnou újmu druhé straně, může pronajímatel či nájemce vypovědět nájem i bez výpovědní doby. Pokud je smluvní stranou nájem vypovězen bez výpovědní doby, je nezbytné tuto výpověď odůvodnit. Za zvláště závažné porušení povinností ze strany nájemce se považuje neplacení nájemného po dobu delší než 3 kalendářní měsíce, užívání prostor v rozporu s účelem smlouvy, poškozování předmětu nájmu nad míru přiměřenou okolnostem, přenechání prostor nebo jejich části do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele či vyhlášení konkursu na nájemce. Za zvláště závažné porušení povinností ze strany pronajímatele se považuje zejména neudržování předmětu nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu.
4. Při skončení nájmu odevzdá nájemce předmět nájmu v takovém stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Náklady za opravy pronajatých prostor nad obvyklé opotřebení, uhradí nájemce pronajímateli nejdéle do 15 kalendářních dnů po ukončení nájmu. Nájemce nemá právo požadovat po pronajímateli po ukončení nájmu, a ani částečně, náklady vynaložené do stavebních úprav předmětu nájmu po dobu nájmu.

5. V případě, že pronajímatel nevyužije předmět nájmu po ukončení doby nájmu, může umožnit dosavadnímu nájemci prodloužení nájmu. Pronajímatel má v tomto případě právo nově upravit výši nájemného a výši záloh na poskytnuté služby. Nájemce je však povinen o svém zájmu prodloužit nájemní vztah písemně informovat pronajímatele nejpozději 3 kalendářní měsíce před ukončením doby nájmu.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran výslovně touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou vzestupně číslovaných písemných dodatků.
3. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy neobsahuje znaky obchodního tajemství dle § 504 občanského zákoníku.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy pronajímatel bezodkladně informuje nájemce, nebyl-li kontaktní údaj nájemce uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva zveřejněna ani devadesátý den od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku s účinky případného bezdůvodného obohacení.
6. Pro případ, kdy je v uzavřené smlouvě uvedeno rodné číslo, e-mailová adresa, telefonní číslo, číslo účtu fyzické osoby, bydliště/sídlo fyzické osoby, se smluvní strany dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez těchto údajů. Dále se smluvní strany dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez podpisů.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. ledna 2023.
5. Smlouva byla vypracována ve třech vyhotoveních, z nichž po dvou obdrží pronajímatel a jedno nájemce. Nedílnou součástí smlouvy je příloha č. 1.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

Doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích:
Schváleno usnesením Rady města Hlinska
č. 350-2022 ze dne 19. 12. 2022
Vyvěšeno: 22.11.2022
Sejmuto: 9.12.2022

V Hlinsku dne 20. prosince 2022

