

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Pronajímatel:

Město Slaný

se sídlem Velvarská 136, 274 01 Slaný

IČ: 00234877

zastoupené starostou města Mgr. Martinem Hrabánkem

(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce:

Základní škola a mateřská škola Montessori Slaný s.r.o.

Se sídlem č.p. 32, Hradečno, 273 04 Kačice

IČO 05299497

(dále jen nájemce) na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2302 a násl. občanského zákoníku tuto

SMLOUVU O NÁJMU:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 570 v obci Slaný, ulice Palackého.
2. Touto smlouvou pronajímatel nájemci přenechává do dočasného úplatného užívání nebytové prostory v 1. NP výše uvedené budovy. Jedná se o tři vzájemně propojené místnosti o celkové podlahové ploše 90,92 m² smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“). Pronajaté prostory jsou graficky znázorněny v příloze č. 1 této smlouvy.
3. Nájemce předmět nájmu do dočasného užívání přijímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem:
 - provozování mateřské školy, zejména jako učební prostor pro skupinky žáků při výuce angličtiny, hudby a dramatické výchovy,
 - zázemí pro učitele a učitelky mateřské školy,
 - prostor pro setkání s rodiči žáků,
 - využití prostor pro základní školu (pro cca 25 žáků 1.-3. ročníku)

III.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, že je mu znám jeho faktický a právní stav.
2. Nájemce se zavazuje o předmět nájmu řádně pečovat, udržovat jej v dobrém stavu, provádět na své náklady běžnou údržbu, drobné opravy, chránit jej před poškozením a nadměrným opotřebením.
3. Nájemce se zavazuje, že bude svým nákladem udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a bude provádět opravy předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce.
4. Nájemce bere na vědomí, že pro provádění změn na předmětu nájmu, zejména pro stavební úpravy či opravy a změnu užívání, je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele.
5. Obě smluvní strany se dohodly, že pokud bude nutná změna užívání nebytových prostor, aby je nájemce mohl užívat k účelu nájmu dle článku II. této nájemní smlouvy, ponese nájemce ze svého veškeré náklady spojené se změnou užívání nebytových prostor a zajistí si z toho vyplývající potřebné náležitosti a povolení.
6. Nájemce je povinen v předmětu nájmu dodržovat veškeré platné obecně závazné předpisy o požární ochraně, bezpečnosti, hygieně, nakládání s odpady a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány.
7. Nájemce odpovídá za všechny škody, které on, jeho zaměstnanci nebo jiné osoby způsobí na předmětu nájmu.
8. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze v dohodnutém rozsahu a k dohodnutému účelu. V případě změny užívání předmětu nájmu je nutný souhlas pronajímatele.
9. Nájemce si pojistí veškeré vlastní vybavení umístěné v předmětu nájmu.
10. Nájemce bude provádět ve stanovených lhůtách veškeré předepsané revize, servisní prohlídky, zkoušky a kontroly zařízení umístěných v předmětu nájmu, pokud je to třeba, a jejich kopie bude předkládat na odbor správy majetku MěÚ Slaný.
11. Obě smluvní strany se dohodly, že nájemce umožní pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup do předmětu nájmu za účelem provádění kontrol, zda je předmět nájmu užíván k účelu a v rozsahu dohodnutém v této nájemní smlouvě.
12. Nájemce není oprávněn pronajmout předmět nájmu dalšímu subjektu bez písemného souhlasu pronajímatele.
13. Nájemce je oprávněn umístit na předmětu nájmu v přiměřeném rozsahu firemní označení. Při skončení nájmu je nájemce povinen firemní označení na své náklady odstranit a uvést předmět nájmu do původního stavu.
14. Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, nebo že hrozí škoda na předmětu nájmu, vyzve ho pronajímatel, aby předmět nájmu užíval řádně, a dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě.
15. Po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy je nájemce oprávněn odepisovat technické zhodnocení nemovitostí financované nájemcem.

IV.

Nájemné a jiné platby

1. Za pronájem předmětu nájmu bude nájemce hradit pronajímateli čtvrtletní nájemné ve výši **6.819,-Kč**.
2. Pronajímatel je oprávněn nájemné jednostranně změnit tak, aby bylo v souladu s platnou Směrnicí Města Slaný pro stanovení výše nájemného za nebytové prostory. Pronajímatel

oznámit nájemci změnu nájemného vždy nejpozději do konce měsíce předcházejícího měsíci, od kterého je změna účinná.

3. Pronajímatel je rovněž oprávněn jednou ročně, a to k 1. lednu běžného roku, sjednané nájemné jednostranně upravit, a to maximálně o násobek výše inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Pronajímatel oznámí nájemci změnu nájemného vždy nejpozději do konce měsíce dubna příslušného roku.
4. Nájemné bude nájemce hradit vždy nejpozději do 5. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí, a to bezhotovostně, převodem na účet č. 19-6712940217/0100, variabilní symbol **8100000092**. Zaplacením nájemného se rozumí připsání nájemného na účet pronajímatele.
5. Nájemce bude dále platit spolu s nájemným pronajímateli zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu (dále je ceny služeb) v jejich předpokládané výši, která je vypočtena na evidenčním listu (příloha č. 2 smlouvy). Tyto platby budou nájemcem hrazeny na účet pronajímatele č. 19-6712940217/0100, variabilní symbol **8100000092** pravidelně čtvrtletně a to vždy nejpozději do 5. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí. Zálohy na služby budou vyúčtovány podle obecně závazných předpisů. Nedoplatky nebo přeplatky z vyúčtování cen služeb jsou splatné do 15 dnů po doručení vyúčtování nájemci.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit výši záloh na úhradu cen poskytovaných služeb, a to i zpětně, pokud dojde ke změně cen za tyto služby. Změna je účinná ode dne zvýšení cen služeb ze strany jejich dodavatelů.
7. V případě prodloužení s placením nájemného nebo úhrad za služby má pronajímatel právo požadovat po nájemci zaplacení úroku z prodloužení stanoveného vládním nařízením č. 351/2013 Sb.

V.

Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, od 8.2.2023 do 30. 6. 2023.
2. Prodloužení nájmu bude sjednáno nejméně měsíc před koncem platnosti této smlouvy. Smluvní strany se zavazují prodloužit nájem vždy na dobu shodnou s dobou podnájmu, který má nájemce sjednaný se Středočeským krajem, zastoupeným Základní školou Slaný, příspěvkovou organizací, se sídlem Palackého 570/1 Slaný, IČO 61894630, na základě které nájemce užívá nebytové prostory o výměře 175,14 m² v přízemí budovy č.p. 570 v Palackého ulici ve Slaném.

VI.

Zánik nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká:
 - písemnou dohodou smluvních stran; nebo
 - zánikem předmětu nájmu; nebo
 - výpovědí.
2. **Nájemce** má právo nájem vypovědět v **tříměsíční** výpovědní době,
 - v případě, že ztratí způsobilost k činnosti, ke které je předmět nájmu určen,
 - v případě, že předmět nájmu přestane být způsobilý k činnosti, pro kterou byl najat, a to z důvodů, které nájemce nezavinil a současně pokud mu pronajímatel v takovém případě neposkytne odpovídající náhradní předmět nájmu,
 - pokud vůči němu pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti.
3. **Pronajímatel** má právo nájem vypovědět v **tříměsíční** výpovědní době,
 - v případě, že je nutno odstranit nebo přestavět nemovitost, ve které je předmět nájmu umístěn a přestavba by bránila dalšímu užívání předmětu nájmu,

- porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.
- 4. Je-li nájem vypovězen dle bodu 2. nebo 3. tohoto článku smlouvy, musí být součástí výpovědi uvedení výpovědního důvodu.
- 5. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Zákonná úprava dle § 2315 občanského zákoníku se vylučuje.
- 6. Výpověď se doručuje pronajímateli i nájemci na adresu jejich sídla. Výpověď se doručuje prostřednictvím pošty na doručenkou.
- 7. Při skočení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli, vše v poslední den doby nájmu, ve stavu, v jakém je převzal dle předávacího protokolu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání. Spolu s předmětem nájmu je nájemce povinen vrátit pronajímateli všechny klíče, návody k použití a všechna ostatní zařízení předaná nájemci pronajímatelem v době platnosti smlouvy, která jsou dosud v držení nájemce, odstranit reklamu a informační zařízení. V opačném případě může pronajímatel uvést předmět nájmu do původního stavu na náklady nájemce.
- 8. Bude-li nájemce v prodlení s vrácením předmětu nájmu dle tohoto článku smlouvy, smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn, počínaje třetím dnem následujícím po zániku smluvního vztahu založeného touto smlouvou, na náklady nájemce vyklidit prostory, a věci nájemce a jeho zařízení uskladnit na náklady nájemce a předmět nájmu na náklady nájemce uvést do stavu, ve kterém se nacházel v den, kdy byl předán nájemci. Tyto náklady je nájemce povinen zaplatit pronajímateli ve lhůtě uvedené pronajímatelem ve výzvě k zaplacení.
- 9. O vrácení předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, který podepíší obě smluvní strany.
- 10. Za každý den prodlení s vyklizením podle předchozího bodu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,00 Kč.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každý z účastníků obdrží jedno vyhotovení.
2. Případné změny a dodatky této nájemní smlouvy, s výjimkou úpravy výše nájemného a záloh na služby dle čl. IV. odst. 2, odst. 3 a odst. 6 této smlouvy, která vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě, je nutné provést jedině písemně, takže žádná ze smluvních stran se nemůže dovolávat jakýchkoliv ústních dohod.
3. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že pronajímatel je jako územní samosprávný celek povinen v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění (dále jen „zákon o registru smluv“) zveřejňovat smlouvy podléhající uveřejnění v registru smluv včetně všech jejich dodatků v registru smluv.
4. Smluvní strany sjednávají, že pro případ, že tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv, odešle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění Město Slaný, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy.
5. Nájemce dále prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že pronajímatel je jako územní samosprávný celek povinen poskytovat informace vztahující se k jeho působnosti podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (dále jen „zákon o svobodném přístupu k informacím“).
6. Smluvní strany dále prohlašují, že pokud některé skutečnosti uvedené v této smlouvě považují za své obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, nepodléhající uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv či zpřístupnění dle zákona o svobodném přístupu k informacím, sdělily je písemně druhé smluvní straně před podpisem této smlouvy.

7. Vztahuje-li se na tuto smlouvu povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona o registru smluv, nabývá tato smlouva účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv, není-li v této smlouvě sjednán pozdější den účinnosti.
8. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
9. Uzavření smlouvy schválila rada města na svém jednání konaném 25.01.2023, usnesení č. 11/07/2023.
10. Pronajímatel ve smyslu ust. § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích v platném znění potvrzuje, že byly splněny všechny podmínky pro platnost tohoto právního jednání obce.
11. Není-li v této nájemní smlouvě stanoveno jinak, řídí se právní poměr příslušným ustanovením občanského zákoníku v platném znění a ostatními souvisejícími platnými právními předpisy.
12. Obě smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek pro některou stranu a na důkaz toho připojují své podpisy.

Příloha:

Příloha č. 1 – Popis a grafické znázornění předmětu nájmu

Příloha č. 2 – Evidenční list

Ve Slaném dne

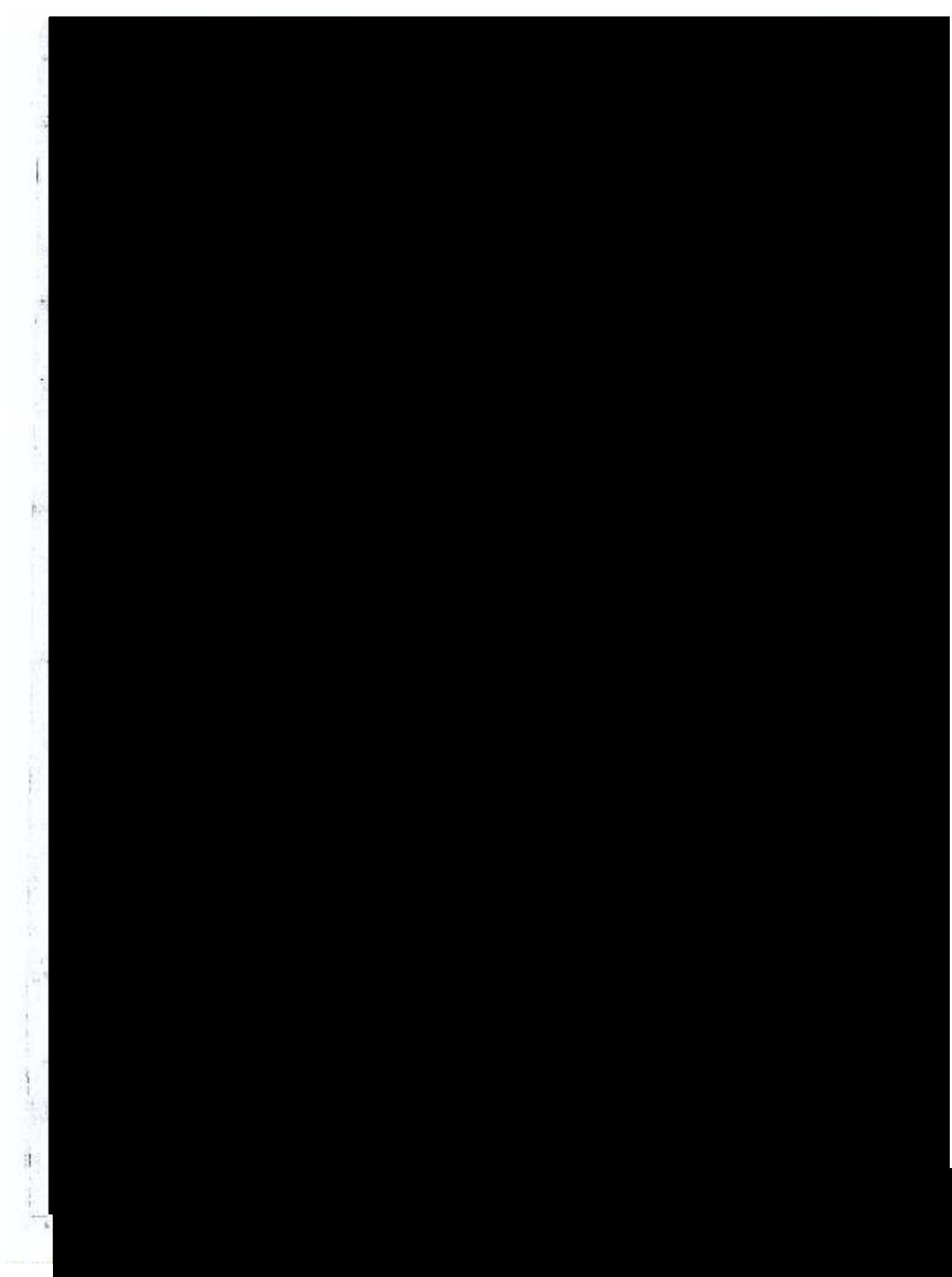
Ve Slaném dne

Pronajímatel:

Nájemce:

Město Slaný
Mgr. Martin Hrabánek, starosta

Základní a mateřská škola Montessori Slaný



Evidenční list

Nájemce	Obec	Ulice	Č. p.	Poloha
Základní škola a mateřská škola Montesorri Slaný s.r.o.	Slaný	Palackého	570	1. NP

