

Nájemní smlouva

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely:

Město Domažlice, se sídlem Náměstí Míru 1, 344 20 Domažlice,
IČ 00253316,
zast. starostou města Janem Látkou
na straně jedné jako pronajímatel (dále jen pronajímatel)

a

Základní škola Domažlice Komenského 17, se sídlem Komenského 17, 344 31 Domažlice,
IČ 48342301
zast. ředitelem Ladislavem Kejvalem
na straně druhé jako nájemce (dále jen nájemce)

tuto

nájemní smlouvu

v souladu s ustanoveními § 663 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel je výlučným vlastníkem těchto nemovitostí: budovy č. p. 17 na stavebních parcelách č. 538, 502/1 (základní škola 17), stavební parcely č. 538, stavební parcely č. 502/1, budovy č. p. 11 na stavební parcele č. 499/1 (základní škola 11), stavební parcely č. 499/1, budovy bez č. p. na stavební parcele č. 499/2, stavební parcely č. 499/2, stavební parcely č. 502/2, pozemkové parcely č. 365/1, pozemkové parcely č. 365/3.

Všechny nemovitosti - budovy i pozemky se nacházejí v k.ú. Domažlice, obci Domažlice a jsou zapsány na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice.

II.

Předmět nájmu a předmět smlouvy, účel nájmu, doba nájmu

1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci dle usnesení rady města č. 5431 ze dne 27.3.2006 nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy za účelem provozování činnosti dle zřizovací listiny nájemce ve znění dodatku č. 1.

Nájemce se touto smlouvou zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu za podmínek daných touto smlouvou dále dohodnuté nájemné a podpisem této smlouvy stvrzuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám.

2. Doba nájmu je sjednána na dobu neurčitou.

3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s faktickým i právním stavem předmětu nájmu před uzavřením této smlouvy.

III.

Nájemné, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Nájemné se sjednává dle usnesení rady města č. 5431 ze dne 27.3.2006 ve výši 482 000,- Kč bez DPH ročně. Nájemné bude osvobozeno od DPH podle platných právních předpisů.

2. Nájemné je splatné vždy do konce čtvrtého měsíce kalendářního roku.

Poměrná část nájemného za období od 1.4. 2006 do 31.12.2006 ve výši 361 500,- Kč je splatná do 30.4.2006.

3. Smluvní strany touto smlouvou sjednávají, že na základě jejich vzájemné dohody dojde ke dni

splatnosti pozdější z dále uvedených částek k jejich vzájemnému zápočtu, a to automaticky bez toho, aby byla vyžadována dohoda o zápočtu nebo úkon kterékoli smluvní strany směřující k započtení. Ve vzájemném zápočtu budou smluvní strany započítávat částku ročního nájemného ve výši dle čl. III. odst. 1 této smlouvy a částku ročního příspěvku, kterou na ten který rok na svůj provoz obdrží nájemce od pronajímatele z jeho rozpočtu.

4. Úhrady za dodávky služeb poskytovaných nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu jako např. poplatky za dodávky el. energie, plynu, vody a odvádění odpadních vod nejsou v nájemném obsaženy, budou nájemci účtovány přímo poskytovatelem té které služby na základě samostatné smlouvy uzavřené mezi poskytovatelem a nájemcem.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu uvedený v článku I. této smlouvy v souladu se zřizovací listinou a je povinen udržovat jej ve stavu způsobilém k užívání.
2. Veškeré náklady spojené s údržbou a opravami předmětu nájmu se zavazuje hradit pronajímatel, a to za dále uvedených podmínek:
 - a) Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci příspěvek na drobné opravy předmětu nájmu v souladu se schváleným rozpočtem města pro příští kalendářní rok. Drobné opravy předmětu nájmu jsou vymezeny nařízením vlády č. 258/1995 Sb. Drobné opravy předmětu nájmu financované ze shora uvedeného příspěvku je nájemce oprávněn provádět dle svého uvážení bez toho, aby o souhlas s jejich provedením žádal pronajímatele, je však povinen je provést sám nebo sám jejich provedení zajistit bez součinnosti pronajímatele.
 - b) Částku na úhradu nákladů ostatních oprav a jiných úprav předmětu nájmu bude pronajímatel poskytovat nájemci na základě nájemcem předloženého a pronajímatelem odsouhlaseného dokumentu nazvaného "plán oprav", který je nájemce povinen předložit jedenkrát za kalendářní rok, nejpozději do 15.9. roku, který předchází kalendářnímu roku, ve kterém se mají plánované opravy a úpravy realizovat. V plánu oprav je nájemce povinen také závazně uvést, pro které tam popsané úpravy bude požadovat součinnost pronajímatele v podobě zajištění osoby provádějící opravu apod., a které z uvedených oprav si zajistí sám bez pomoci pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn rozhodnout dle svého uvážení o tom, které opravy je nájemce povinen zajistit si sám, a pro které mu poskytne shora uvedenou součinnost. Takové rozhodnutí se pronajímatel zavazuje učinit spolu s rozhodnutím o přidělení prostředků na opravy dle plánu oprav.
 - c) Částky na úhradu nákladů na odstranění havarijních stavů předmětu nájmu, a náklady na opravy a úpravy neuvedené v plánu oprav se pronajímatel zavazuje poskytovat individuálně po projednání s nájemcem. I u těchto oprav a odstranění havarijních stavů je pronajímatel oprávněn rozhodnout o tom, že takovou opravu je nájemce povinen zajistit sám bez součinnosti pronajímatele.
Při zajišťování oprav a úprav předmětu nájmu jsou smluvní strany povinny respektovat vnitřní předpis pronajímatele, kterým se stanoví způsob zadávání veřejných zakázek.
3. Nájemce je dále povinen:
 - a) Zajistit smluvně u oprávněných poskytovatelů dodávku služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu.
 - b) Smluvně si zajistit prohlídku a kontrolu předmětu nájmu v souvislosti s jeho správou, údržbou a opravami s DSN spol. s r.o.
 - c) Zajistit na vlastní náklady provozní revize zařízení, a to dle příslušných obecně závazných předpisů.
 - d) Zjišťovat poruchy a havárie, jakož i další vady předmětu nájmu a informovat o nich a nutnosti jejich odstranění pronajímatele. Při nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která v souvislosti s ním vznikne pronajímateli.
 - e) Podávat pronajímateli návrhy na rozsáhlejší opravy přesahující rámec drobných oprav, rekonstrukce a investic, včetně odhadu nákladů.

- f) Zajistit na své náklady pojištění movitých věcí a věcí vnesených do předmětu nájmu, jakož i pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho provozní činností v předmětu nájmu, a tato pojištění po celou dobu nájmu v dostatečné výši udržovat.
- g) Zajistit plnění povinností vyplývajících ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů. Dále se zavazuje zajistit plnění povinností vyplývajících z hygienických předpisů a z právních předpisů upravujících bezpečnost a ochranu zdraví při práci.
- Nájemce odpovídá za škodu vzniklou na předmětu nájmu v důsledku porušení svých povinností, které mu plynou z této smlouvy a platných právních předpisů.
 - Stavební a jiné úpravy (změny) předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
 - Ke dni skončení nájemního vztahu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu zpět pronajímateli ve stavu, v jakém ho od něho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a době užívání. V případě, že tak nájemce neučiní ani ve lhůtě dodatečně mu poskytnuté pronajímatelem v písemné výzvě, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu na náklady nájemce.
 - Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci a je povinen umožnit mu nerušený výkon jeho práv, která mu z této smlouvy plynou.
 - Pronajímatel se zavazuje zajistit udržování základního pojištění budovy, ve které se předmět nachází, proti živelným událostem, sjednání na celou dobu nájmu pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou činností pronajímatele a toto pojištění po celou dobu nájmu v dostatečné výši udržovat.

V.

Podnájem, výpůjčka

Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo do výpůjčky třetí osobě, nebo této osobě umožnit jakékoli užívání předmětu nájmu nebo jeho části, nebude-li smluvními stranami dohodnuto jinak. Porušení tohoto ustanovení smlouvy považují účastníci za hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících ze smlouvy a pronajímatel je oprávněn z tohoto důvodu od této smlouvy odstoupit.

Pronajímatel podpisem této smlouvy bere na vědomí, že jednotlivé části předmětu nájmu užívají na základě samostatných smluv s nájemcem třetí osoby. Pronajímatel byl s obsahem těchto smluv seznámen před podpisem této smlouvy a souhlasí s ním. Třetími osobami ve smyslu předchozích ujednání jsou:

***** , ***** , *****
***** , ***** , *****

Pronajímatel podpisem této smlouvy uděluje souhlas nájemci s uzavíráním smluv o podnájmu nebo smluv o výpůjčce s třetími osobami, jejímž předmětem je krátkodobé užívání předmětu nájmu třetí osobou. Krátkodobým užíváním se rozumí užívání předmětu nájmu třetí osobu po dobu kratší 1 roku.

VI.

Způsoby ukončení účinnosti této smlouvy – nájemního vztahu

- Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět z některého z důvodů uvedených v ustanovení § 9 odst. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Sb., popř. z jiných zákonem výslovně stanovených výpovědních důvodů. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- Dojde-li ke změně vlastnictví budov, v níž se předmět nájmu nachází, nebo předmětu nájmu jakožto jednotky nebo více jednotek podle zvláštního právního předpisu, je nájemce oprávněn z tohoto důvodu nájem vypovědět. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.
- Nájemní vztah může být dále ukončen vzájemnou písemnou dohodou účastníků této smlouvy.
- Pronajímatel může odstoupit od smlouvy, jestliže nájemce poruší podstatným způsobem nebo

opakovaně své závazky z této smlouvy vyplývající, a to i přes písemné upozornění pronajímatele a po poskytnutí přiměřené lhůty (ne kratší než 30 dnů) k odstranění závadného stavu, nebo je-li předmět nájmu užíván takovým způsobem, že pronajímateli hrozí nebo vzniká značná škoda.

5. Nájemce může odstoupit od smlouvy, jestliže pronajímatel poruší podstatným způsobem nebo opakovaně své závazky z této smlouvy vyplývající, a to i přes písemné upozornění nájemce a po poskytnutí přiměřené lhůty (ne kratší než 30 dnů) k odstranění závadného stavu.

Nájemce má právo od této smlouvy odstoupit rovněž v případě, kdy pronajímatel neodsouhlasí nájemci provedení stavebních či jiných úprav ve smyslu čl. IV. odst. 7. smlouvy, které jsou podle názoru nájemce nutné nebo potřebné pro provozování účelu nájmu v předmětu nájmu, a to ani v dodatečně nájemcem poskytnuté lhůtě, která nesmí být kratší než 30 dnů. Nájemce má právo od této smlouvy odstoupit rovněž v případě, kdy pronajímatel neudělí nájemci souhlas dle článku V. této smlouvy.

6. Oznámení o odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemnou formou a doručeno druhé smluvní straně. Pro případ, že adresát zmaří doručení písemnosti obsahující odstoupení od smlouvy, považuje se 15. den uložení písemnosti na poště za den jejího doručení. Účinky odstoupení od této smlouvy nastávají dnem doručení písemného oznámení o odstoupení od smlouvy adresátovi. Smluvní strany se dohodly, že pro případ odstoupení od smlouvy plnění poskytnutá do účinnosti odstoupení od smlouvy si nebudou vracet.

VII.

Závěrečná ustanovení

Právní vztahy mezi účastníky, které nejsou touto smlouvou výslovně upravené, se řídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a dále příslušnými ust. zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Uznáním této nájemní smlouvy ukončují smluvní strany dohodou účinnost smlouvy o výpůjčce, uzavřené mezi nimi dne 20.5.2004 s tím, že veškeré vzájemné závazky smluvních stran plynoucím jim ze shora uvedené smlouvy o výpůjčce jsou zcela vyrovnány a smluvní strany vůči sobě nadále žádné takové nemají.

Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.

Veškeré změny a dodatky k této smlouvě jsou možné pouze po vzájemné dohodě smluvních stran v písemné formě, nestanoví-li smlouva jinak.

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

Tato smlouva byla sepsána na základě pravé, svobodné a vážně míněné vůle smluvních stran prostě veškerého jejich omylu, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují účastníci své vlastnoruční podpisy.

V Domažlicích dne 31.3.2006.

pronajímatel
Město Domažlice

nájemce
Základní škola Domažlice
Komenského 17

.....
Jan Látka
starosta

.....
Ladislav Kejval
ředitel

DOLOŽKA

podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Město Domažlice ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany Města Domažlice veškeré zákonem č. 128/2000 Sb., v platném znění či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení radou, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu.

Uzavření nájemní smlouvy schválila rada města svým usnesením č. 5431 na 111. jednání rady města konaném dne 27.3.2006.

.....
Jan Látka
starosta města Domažlice