



**Město Slaný, se sídlem Velvarská 136, 274 53 Slaný, zastoupené starostou města RNDr. Ivem Rubíkem, IČ: 00234877, DIČ: CZ00234877**  
na straně jedné (dále jen pronajímatel)

a

**Středočeský kraj, se sídlem Zborovská 11, 150 00 Praha 5, zastoupený hejtmánem Ing. Petrem Bendlem, IČ: 70891095 pro Obchodní akademii Dr. Edvarda Beneše, Slaný, Smetanovo nám. 1200, se sídlem Smetanovo nám. 1200, 274 01 Slaný příspěvkovou organizací, [REDACTED]**

na straně druhé (dále jen nájemce)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 3 odst. 1 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů tuto

## SMLOUVU O NÁJMU

### I.

#### Předmět nájmu

Pronajímatel je na základě zákona č. 172/1991 Sb., vlastníkem budovy č. p. 1200 se stavební parcelou č. k. 1335 a objektu občanské vybavenosti bez čísla popisného se stavební parcelou č. k. 3334, vše v k. ú. Slaný, zapsaných na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný.

### II.

#### Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání nebytové prostory v budovách uvedených v článku I. této smlouvy o nájmu o celkové výměře 4.093,25 m<sup>2</sup> (specifikace prostor viz. příloha č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy) za účelem zajištění výuky a akcí souvisejících s výchovně vzdělávací činností.

Do předmětu nájmu není zahrnut školní kiosek o velikosti 37,90 m<sup>2</sup> a byt školníka o velikosti 3+1 I. kategorie, které se nacházejí v 1. nadzemním podlaží budovy.

### III.

#### Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce prohlašuje, že si pronajímané nebytové prostory prohlédl a že je mu znám faktický stav pronajímaných nebytových prostor.
2. Nájemce se zavazuje o pronajaté nebytové prostory pečovat (včetně provádění potřebné desinfekce, deratizace, desinsekce, úklidu vnějšího přilehlého chodníku a prostranství po celé délce nebytového prostoru od nečistot a sněhu a jeho udržování v pochůzném stavu), udržovat je v dobrém stavu, provádět na své náklady běžnou údržbu, drobné opravy, chránit je před poškozením a nadměrným opotřebením, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebením. Za běžnou údržbu smluvní strany považují práce a služby spojené s běžným udržováním v rozsahu stanoveném jako pro nájemce bytů dané nařízením vlády č. 258/1995 Sb., § 6. Za drobné opravy smluvní strany považují opravy v rozsahu stanoveném jako pro nájemce bytů dané nařízením vlády č. 258/1995 Sb., § 5 s tím, že pod pojmem etážové topení se rozumí ústřední topení a v odstavci (5) se výše nákladu za drobné opravy stanovuje částkou ve výši 3.000,- Kč.
3. Nájemce se zavazuje, že bude svým nákladem udržovat prostory ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání a bude provádět opravy pronajatých prostor, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce.
4. Nájemce bere na vědomí, že 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 nebytového prostoru, aby jej nájemce mohl užívat k účelu nájmu dle článku II. této smlouvy o nájmu, ponese nájemce ze svého

veškeré náklady spojené se změnou užívání nebytového prostoru a zajistí si z toho vyplývající potřebné náležitosti.

1. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách plnit veškeré platné obecně závazné předpisy o požární ochraně, bezpečnosti, hygieně, nakládání s odpady apod.
2. Nájemce si zajistí úhradu spotřebovaných médií (el. energie, vodné a stočné, teplo) přes samostatná měřidla, respektive dle smluv uzavřených přímo s dodavateli těchto služeb. Rovněž si zajistí úhradu dalších služeb souvisejících s provozem budovy z vlastních prostředků (úklid pronajatých prostor apod.).
3. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory pouze v dohodnutém rozsahu a k dohodnutému účelu.
4. Nájemce je povinen pojistit veškeré vlastní vybavení umístěné v pronajatých prostorách, které jsou předmětem této nájemní smlouvy.
5. Nájemce odpovídá za všechny škody, které jeho zaměstnanci nebo jiné osoby způsobí na užívaných nebytových prostorách a instalovaném pronajatém zařízení.
6. Nájemce bude na své náklady provádět, prohlídky, zkoušky a kontroly veškerého pronajatého majetku včetně elektrických spotřebičů připojených pohyblivým přívodem do zásuvky, komínů a zařízení pro spalování plynu s výjimkou revizí, prohlídek, zkoušek a kontrol hromosvodu, elektrického zařízení a spotřebičů pevně spojených s budovou a ostatního plynového zařízení pevně spojeného s budovou, které zajišťuje pronajímatel. Dále bude nájemce zajišťovat průběžné předhodnocování vnějších vlivů na el. zařízení a jejich kopie bude předkládat na odbor správy majetku MěÚ Slaný. Rovněž tak bude nájemce předkládat kopie revizí, prohlídek, zkoušek a kontrol kotelny, kotlů ÚT, komínů.
7. Obě smluvní strany se dohodly, že nájemce umožní pronajímateli přístup do pronajatých prostor za účelem provedení oprav a úprav, provádění revizí a kontrol, které má hradit pronajímatel a dále za účelem kontroly, zda jsou pronajaté nebytové prostory užívány k účelu a v rozsahu dohodnutém v této smlouvě o nájmu.
8. Nájemce není oprávněn pronajmout nebytové prostory dalšímu subjektu bez písemného souhlasu pronajímatele.
9. Nájemce je oprávněn umístit na dům označení instituce, po předchozím projednání se stavebním úřadem.

#### IV.

##### Nájemné

1. Úhrada za užívání nebytových prostor je radou města s platností od 1.1.2007 stanovena takto:

učebny, kabinety, kanceláře, posilovna:

$$1.785,96 \text{ m}^2 \quad \times \quad 315,79,- \text{ Kč/m}^2/\text{rok} \quad = \quad 563.988,31 \text{ Kč}$$

skladové prostory:

$$353,27 \text{ m}^2 \quad \times \quad 277,98,- \text{ Kč/m}^2/\text{rok} \quad = \quad 98.201,99 \text{ Kč}$$

společenské, kulturní a prostory podob. vlastností (knihovna):

$$48,88 \text{ m}^2 \quad \times \quad 226,88 \text{ Kč/m}^2/\text{rok} \quad = \quad 11.089,89 \text{ Kč}$$

ostatní (chodby, šatny, schodiště, soc. zařízení):

$$1.905,14 \text{ m}^2 \quad \times \quad 163,52 \text{ Kč/m}^2/\text{rok} \quad = \quad 311.528,49 \text{ Kč}$$

**Celkem**      **4.093,25 m<sup>2</sup>**      (zaokrouhleně)      **984.809,00 Kč**

2. Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné se každoročně vždy k 1. lednu zvýší o částku odpovídající roční míře inflace (vyjádřené indexem růstu spotřebitelských cen) tak, jak bude zveřejněna Českým statistickým úřadem (nebo jinou k tomu oprávněnou státní institucí) za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, pro který se výše nájemného stanovuje. Takto upravená výše nájemného bude základem pro výpočet nájemného na další následující rok. Nový výpočet

nájemného bude nájemci pronajímatelem písemně oznámen nejpozději do konce prvního pololetí daného roku s tím, že nájemce doplatí částku navyšující nájemné od 1.1. příslušného roku při nejbližší platbě nájemného.

3. **Nájemné bude hrazeno v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši 246.202,25 Kč (slovy dvěstěčtyřicetšesttisícdvěstědvěkorunyčeské dvacetpěthaléřů) a to vždy do 5. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí.**
4. V případě nezaplacení nájemného bude ze strany pronajímatele nájemci účtován úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den. Částka bude nájemcem uhrazena bankovním převodem na účet pronajímatele vedený [REDACTED] [REDACTED] variabilní symbol 3010120002.
5. Další úhrady ze strany nájemce vůči pronajímateli budou prováděny na základě faktur vystavovaných pronajímatelem se splatností 20 dnů od jejich doručení nájemci.

#### V.

##### Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá s účinností od 1.1.2007 na dobu neurčitou s dvanáctiměsíční výpovědní lhůtou, která musí být uplatněna tak, aby skončila k 31.8. toho kterého roku a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.
2. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen nebytový prostor vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej k užívání převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a to nejpozději ke dni skončení nájmu.
3. Za každý den prodlení s vyklizením podle předchozího bodu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2 640,- Kč.
4. V případě, že smlouva o nájmu skončí před uplynutím sjednané doby výpovědi ze strany nájemce, nemá nájemce nárok na finanční vyrovnání již uhrazeného nájemného.

#### VI.

##### Závěrečná ustanovení

1. Tato nájemní smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce obdrží dvě vyhotovení, tři vyhotovení obdrží pronajímatel.
2. Tuto smlouvu lze měnit jen písemnými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami, výjimku tvoří písemné oznámení pronajímatele nájemci o navýšení nájemného o přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen ve smyslu článku IV. bod 2 této smlouvy. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.
3. Není-li v této smlouvě o nájmu stanoveno jinak, řídí se právní vztah příslušným ustanovením občanského zákoníku, zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění a ostatními souvisejícími platnými právními předpisy.
4. Tato nájemní smlouva nahrazuje smlouvu o nájmu nebytových prostor ze dne 26.2.1992 včetně všech dodatků (stará budova) a nájemní smlouvu ze dne 1.9.1994 (nová přístavba).
5. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1.1.2007.
6. Obě smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek pro některou stranu a na důkaz toho připojují své podpisy.
7. Toto znění smlouvy o nájmu bylo odsouhlaseno radou Středočeského kraje pod č. 029-33/2006/RK ze dne 22.11.2006.

Ve Slaném dne: 19-12-2006

Pronajímatel:

RNDr. Ivo Rubík  
starosta města

