

Nájemní smlouva

(smlouva o pronájmu nebytových prostor)

uzavřena níže psaného data podle §§ 663 - 664 a § 720 občanského zákoníku, zákona 116/1990 Sb. v platném znění a dalších souvisejících předpisů mezi smluvními stranami (dále jen smlouva):

- 1) **Město Humpolec**, IČO 248266, zastoupené starostou města Janem Kotenem a zástupcem starosty ing. Tomášem Křišťanem

Sídlo: Městský úřad Humpolec
Horní náměstí 300
396 22 Humpolec

Bankovní spojení: Komerční banka Pelhřimov
expozitura Humpolec
č.ú. 19-1421-261/0100
variabilní symbol: 24445

(dále jen pronajímatel)

a

- 2) **Zvláštní škola a Pomocná škola Humpolec, Husova 391**
IČO: 70844585
zastupená ředitelkou školy pí. Boženou Janákovou

Adresa: Husova 391, Humpolec
(dále jen nájemce)

článek 1. Předmět nájmu

- 1.1. Pronajímatel je majitelem nemovitosti čp. 391 v ul. Husova v Humpolci, včetně pozemku, na němž je budova umístěna.
- 1.2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory specifikované v čl. 3.2. této smlouvy umístěné v čp. 391 v ulici Husova v Humpolci.
- 1.3. Pronajímatel je oprávněn přenechat nebytové prostory specifikované v tabulce čl.3.2. do nájmu nájemci ve smyslu zákona č.116/1990 Sb., v platném znění a dalších souvisejících předpisů. K pronajímaným věcem nejsou vázány žádné závazky bránící uzavření nájemní smlouvy. Pronajímatel toto prokazuje doklady z evidence majetku pronajímatele a čestným prohlášením svých zástupců.
- 1.4. Nebytové prostory se dávají do nájmu za účelem blíže specifikovaným ve zřizovací listině, která je nedílnou součástí této smlouvy.

článek 2.

- 2.1. Pronajímatel pronajímá (přenechává za úplaty do dočasného užívání) touto smlouvou nájemci nebytové prostory specifikované v této smlouvě a nájemce uvedené nebytové prostory najímá u pronajímatele za podmínek touto smlouvou sjednaných.

- 2.2. Pronajímatel odevzdává nájemci nebytové prostory uvedené v tabulce čl.3.2.této smlouvy ve stavu způsobilém k obvyklému užívání s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 2.3. Smluvní strany společně prohlašují, že jsou dobře seznámeny se stavem, součástmi, příslušenstvím a zvláštnostmi pronajímaných věcí včetně případného poškození a opotřebení ke dni podpisu smlouvy oběma smluvními stranami.

článek 3. Nájemné, způsob úhrady

3.1. Pronájem (nájem) sjednaný touto smlouvou je úplatný. Nájemné (úplata) za užívání nebytových prostor určených v tabulce čl.3.2. této smlouvy je sjednáno dohodou v souladu s místní, obecně závaznou Vyhláškou Města Humpolec č.9/95/MR ze dne 6.zář 1995 dle § 45 zákona č.367/1990 Sb., v platném znění. Nájemní smlouva je sepsána na základě usnesení Městské rady v Humpolci č. 819 ze dne 6.9.2000.

3.2.Označení místností, výměra v m²

1 - tělocvična69,00	14 - učebna42,40
2 - šatna20,00	15 - učebna39,10
3 - chodba u Tv.....39,40	16 - ředitelna ...21,50
4 - třída64,00	17 - učebna31,80
5 - sborovna37,00	18 - učebna64,40
6 - učebna42,90	19 - chodba27,50
7 - školník9,40	20 - WC7,80
8 - učebna62,70	21 - chodba21,80
9 - dílna71,80	
10 - chodba17,80	
11 - chodba44,50	Část st. parc. č. 426 o výměře
12 - schodiště21,50	465 m ² .
13 - WC15,00	

3.3. Celková sjednaná výše nájemného za prostory pronajaté touto smlouvou s pozemkem / bez služeb / činí: od 1.9.2000 - 30.6.2001: 120.303,20 Kč,
slovy: jednostodvacettisícetřistatřikorundvacethaléřů.

Nájem činí měsíčně částku ve výši: 12.030,30 Kč.
Nájem činí čtvrtletně částku ve výši: 36.090,90 Kč.

- 3.4. Nájemné bude hradit nájemce poukázáním příslušné částky na účet pronajímatele. Nájemné podle této smlouvy je nájemce povinen hradit čtvrtletně předem, tedy ve čtyřech stejných splátkách za rok, se splatností nejpozději do 5.kalendářního dne příslušného čtvrtletí, pokud nebude smluvními stranami ujednáno jinak.
- 3.5. Nájemné se určí a nájemce je povinen jej zaplatit za každý i započatý kalendářní měsíc trvání nájmu. Případný přeplatek nájemného po skončení nájmu je povinen pronajímatel na požádání nájemci podle obdobných podmínek bez zbytečného odkladu vrátit.

3.6. Nezaplatí-li nájemce nájemné včas nebo ve sjednané (odpovídající) výši, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu z prodlení ve výši jedno promile (jedna tisícina) z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokutou není dotčeno právo na náhradu škody ani jejím zaplacením nezanikají povinnosti plynoucí pro obě smluvní strany z této smlouvy.

článek 4.

Doba trvání a skončení nájmu

- 4.1. Nájem (pronájem) se touto smlouvou sjednává na dobu neurčitou.
- 4.2. Nájem (pronájem) začíná dnem nabytí účinnosti této smlouvy, t.j.dnem 1.9.2000.
- 4.3. Nájem skončí uplynutím výpovědní doby v případě, že některá ze smluvních stran podá druhé straně písemnou formou výpověď z nájmu. Za skončení nájmu se nepovažuje vyklizení a předání prostor před uplynutím výpovědní doby.
- 4.4. Výpovědní doba se stanoví v délce trvání třech kalendářních měsíců shodně pro obě smluvní strany. Výpovědní doba začíná plynout počínaje prvním dnem kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po doručení písemné výpovědi příslušné smluvní straně.
- 4.5. V případě, že některá ze smluvních stran v průběhu trvání nájmu podstatným způsobem poruší ujednání této smlouvy, tj. poruší ustanovení článků 6.,7.a 8. této smlouvy, má druhá strana právo od smlouvy odstoupit. V takovém případě nájem končí dnem doručení písemného oznámení o odstoupení od této smlouvy včetně zdůvodnění druhé smluvní straně. Prodlení v placení nájemného o více než 30 kalendářních dnů je důvodem k odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele. Nájem může skončit též dohodou obou smluvních stran. Dohoda musí být uzavřena v písemné formě a musí obsahovat přímé nebo nepřímé a jednoznačné určení dne skončení nájmu.
- 4.6. Nájemce je povinen v případě skončení nájmu odevzdat pronajímateli nebytové prostory bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen odevzdat pronajímateli nebytové prostory ve stavu přiměřeném, odpovídající stavu nebytových prostor ke dni vzniku nájmu včetně všech náležitostí, součástí a příslušenství. Pokud kterákoli ze smluvních stran požádá o sepsání zápisu o předání a převzetí nebytových prostor, je druhá strana povinna tomuto požadavku vyhovět.

článek 5.

Provozní náklady a způsob úhrady

- 5.1. Nájemce je povinen uhradit poměrnou část provozních nákladů spojených s užíváním pronajatých prostor včetně poměrné části nákladů na zajištění a financování různých služeb majících přímou souvislost s provozem objektu, jde-li o plnění ve prospěch nájemce.

Pronajímatel bude nájemci čtvrtletně fakturovat zálohy za el. energii. Výše spotřebované el. energie nájemcem je stanovena v poměru 91,7 % z naměřených hodnot.

- 5.2. Veškeré náklady za služby a dodávky poskytnuté nebo zajištěné pronajímatelem ve prospěch nájemce musí být tyto vyúčtovány v souladu s ujednáním odst.5.1. této smlouvy nájemci samostatně mimo sjednané nájemné. Účtování musí být provedeno v předem písemně sjednaných smluvních cenách. Nebudou-li ceny takto sjednány, určí se cena služby a dodávky podle podmínek v místě a čase plnění (poskytnutí služby, provedení prací, dodávka) obvyklých, případně, není-li to možné, v čase fakturace obvyklých. Přitom se přiměřeně využije ceníků, kalkulací, cenových předpisů a dalších podkladů.
- 5.3. Nájemce se zavazuje uhradit příslušnou poměrnou část ceny služeb, dodávek a provozních nákladů vzniklých v přímé souvislosti s užíváním pronajatých prostor i v případě, že plnění nebylo provedeno na objednávku nájemce, pokud však plnění bylo ve prospěch nájemce a bylo-li současně nutné nebo potřebné pro provoz pronajaté části objektu ke sjednanému účelu. Toto ustanovení se netýká ceny dodávek nebo jejich částí, jejichž úhrada přísluší pronajímateli.
- 5.4. Na úhradu služeb, dodávek a provozních nákladů výše uvedených je nájemce povinen poskytovat pronajímateli pravidelné zálohy splatné zároveň s úhradami nájemného. Přitom přiměřeně platí i pro tyto platby ujednání odst.3.4., 3.5. a 3.6. této smlouvy.
- 5.5. Nejméně jedenkrát ročně za uplynulý kalendářní rok a to nejpozději do 6-ti měsíců od jeho skončení, je pronajímatel povinen předložit nájemci vyúčtování provozních nákladů, dodávek a služeb proti zaplaceným zálohám a vystavit nájemci fakturu nebo účet na úhradu nedoplatku, případně vrátit nájemci přeplatek.
- 5.6. Nájemce je povinen a zavazuje se uhradit též nepředvídané jednorázové náklady náležející svou povahou mezi náklady placené nájemcem dle odst. 5.1. a 5.3. této smlouvy. Přitom přiměřeně platí ujednání odstavce 5.2..
- 5.7. Náklady specifikované v odst. 5.5. a 5.6. je nájemce povinen uhradit nejpozději do 15-ti kalendářních dnů ode dne předložení vyúčtování (případně kalkulace) pronajímatelem. Pro tyto platby platí přiměřeně a obdobně ujednání odst.3.6. této smlouvy.
- 5.8. Správce nemovitosti bude zajišťovat pro nájemce následující služby:
- vodné a stočné,
- vytápění / spotřeba plynu /
- a to na základě samostatné smlouvy o dodávkách se správcem této nemovitosti - ing. Jiřím Hůlou, a nájemce bude pravidelně hradit v příslušných rovnoměrných splátkách zálohy na provozní náklady, dodávky a služby rovněž dle uvedené smlouvy. Poskytování služeb a dodávky od jiných subjektů budou sjednány samostatnou smlouvou mezi nájemcem a dodavatelem.
- 5.9. Nájemce zajistí na svůj náklad následující služby a dodávky:
spojové služby - poštovní a telefon
odvoz a likvidaci PDO

Nájemce je povinen na požádání bez zbytečného odkladu pronajímateli doložit a prokázat zajištění dodávek a služeb.

článek 6. Vedlejší ujednání - nájemce

- 6.1. Nájemce není oprávněn přenechat bez písemného souhlasu pronajímatele pronajaté nebytové prostory třetí osobě (podnájem).
- 6.2. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy ani jakékoli změny stavby včetně jejího vybavení, změny instalací, topného systému a podobné úpravy bez souhlasu správce nebo pronajímatele.
- 6.3. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele měnit využití nebytových prostor jako celku ani jednotlivých místností. Po celou dobu trvání nájmu se nájemce zavazuje svoji činnost v těchto nebytových prostorech vyvíjet s ohledem k okolí tzn., že nesmí nadměrně rušit (např. hlukem a pod.) ostatní uživatele nebytových prostor, bytů případně i jiných nemovitostí.
- 6.4. Po celou dobu trvání nájmu je nájemce povinen zajišťovat dodržování všech platných požárních, bezpečnostních, hygienických a dalších obecně závazných předpisů. Zavazuje se provádět kontrolu stavu pronajatých prostor zejména z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti.
- 6.5. Nájemce se zavazuje umožnit v odůvodněných případech pronajímateli na požádání přístup do pronajatých prostor.
- 6.6. Nájemce je povinen zajistit na své náklady všechny předepsané revize součástí a zařízení pronajatých prostor, které při své činnosti užívá, nejsou-li přímo součástí stavby a netvoří-li vlastní podstatu nemovitosti.
- 6.7. Nájemce je povinen vyvíjet svou činnost s ohledem na okolí, nesmí nadměrně rušit a obtěžovat majitele a uživatele sousedních nemovitostí, uživatele jiných prostor v téže nemovitosti, poškozovat životní prostředí a rušit noční klid v souladu s platnými obecně závaznými předpisy. V souladu s výše uvedeným ručí nájemce za pořádek v nejbližším okolí provozovny v rámci svých možností. Porušování tohoto ustanovení i přes písemné výstrahy pronajímatele je důvodem k výpovědi z nájmu. Výpovědní doba začíná plynout počínaje prvním dnem kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po doručení písemné výpovědi příslušné smluvní straně v délce trvání 30 kalendářních dnů.
- 6.8. Nájemce je povinen a zavazuje se jednat za všech okolností tak, aby zabránil poškozování zájmů pronajímatele, nepřipustil podle svých možností vznik škod na majetku ani situaci, které by k poškozování zájmů pronajímatele mohly vést.
- 6.9. Nájemce není oprávněn užívat společné prostory v domě, pozemky a přístupové cesty k ukládání a skladování jakýchkoliv předmětů nad rámec určení těchto prostor, není-li mezi smluvními stranami ujednáno jinak. Nájemce se na svůj náklad zavazuje zajistit čištění a v zimním období dle potřeby i posyp chodníků přilehlých k nemovitosti.

článek 7.
Vedlejší ujednání - pronajímatel

- 7.1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušené užívání pronajatých prostor podle této smlouvy a je povinen počínat si tak, aby tomuto užívání nijak bez vážného důvodu nebránil. Omezení užívání je přípustné pouze ve zvláště odůvodněných případech, je-li to nutné z hlediska provozu objektu nebo vyplývá-li nutnost omezit užívání z vlastnických vztahů k nemovitosti nebo věcem v ní umístěným. Omezení nesmí přesáhnout nezbytně nutnou dobu, pronajímatel je povinen v maximální možné míře respektovat zájmy nájemce.
- 7.2. Pronajímatel zajistí pojištění objektu na vlastní náklady podle obecných kritérií a zvyklostí.

článek 8.
Opravy a úpravy, jejich úhrada

- 8.1. Pronajímatel je povinen udržovat objekt, v němž jsou pronajaté prostory umístěny v náležitém a provozuschopném stavu.
- 8.2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav a provedení údržby objektu. Při nesplnění této oznamovací povinnosti odpovídá nájemce za škody, které by tím pronajímateli nebo třetí osobě vznikly.
- 8.3. Nájemce musí na svůj náklad zajistit drobné opravy a drobnou údržbu pronajaté části objektu v obvyklém rozsahu, jakož i úpravy a opravy účelové povahy spojené s užíváním prostor nájemcem. Drobnými opravami a drobnou údržbou jsou pro účely této smlouvy dodávky a práce, jejichž cena v jednotlivých případech nepřekročí částku 5000,-Kč ve vztahu k jednotlivému konstrukčnímu prvku, předmětu či jednotlivé místnosti. Jestliže se na téže věci provádí několik oprav v přímé vzájemné souvislosti, je rozhodující pro posouzení, zda jde o drobnou opravu, součet nákladů na opravy nutné a účelně vynaložených. Vnitřní malby pronajatých prostor užívaných pouze pro činnost nájemce bude zajišťovat a hradit nájemce, malby prostor užívaných společně více subjekty bude zajišťovat na svůj náklad pronajímatel. Nájemce nese odpovědnost za případné škody vzniklé porušením výše uvedených povinností.
- 8.4. Ostatní opravy a údržba rozsáhlejší povahy (zejména opravy společných prostor objektu a udržování podstaty stavby) je povinen zajišťovat a příslušné náklady je povinen hradit pronajímatel.

článek 9.
Závěrečná ustanovení

- 9.1. Pokud není touto smlouvou ujednáno jinak, platí pro nájem příslušná ustanovení občanského a obchodního zákoníku a navazujících obecně závazných předpisů.
- 9.2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je nutné sjednat písemnou formou a potvrdit statutárními orgány obou smluvních stran, v opačném případě jsou neplatné.

9.3. Nájemce i pronajímatel prohlašují, že uznávají svá práva i závazky plynoucí z této nájemní smlouvy. Dále prohlašují, že smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle.

9.4. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.

9.5. V záležitostech souvisejících s ustanoveními této smlouvy jsou oprávněni jednat za pronajímatele:

- pověřený pracovník MěÚ v Humpolci
- ing. Jiří Hůla, Sinpro, správce nebytových prostor města Humpolec

a za nájemce:

- Božena Janáková, ředitelka školy
-

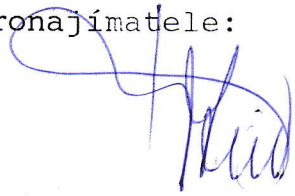
ve všech věcech s výjimkou záležitostí vyhrazených statutárním zástupcům smluvních stran.

Na důkaz souhlasu se zněním a obsahem této nájemní smlouvy se připojují podpisy obou smluvních stran.

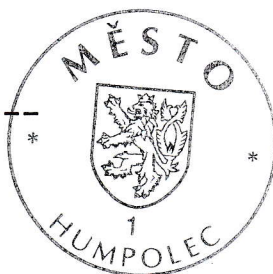
V Humpolci dne: 31.8.2000.

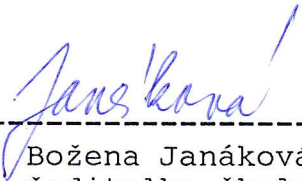
Za pronajímatele:

Nájemce:

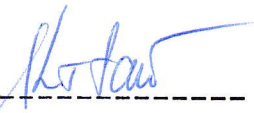


Jan Koten
starosta





Božena Janáková
ředitelka školy



ing. Tomáš Křišťan
zástupce starosty



jan

Dodatek č. 1

k nájemní smlouvě uzavřené dne 31.8.2000 mezi smluvními stranami:

1) Pronajímatel: Město Humpolec, IČO: 00248266
Horní náměstí 300, 396 22 Humpolec
zastoupené starostou Mgr. Jiřím Kučerou a místostarostou Ing. Tomášem Kříšťanem

a

2) Nájemce: Základní škola Humpolec, IČ: 70844 1585,
zastoupená ředitelkou Mgr. Boženou Janákovou
Husova 391, 396 01 Humpolec

Článek I.

Na základě dohody smluvních stran se text čl. 5 odst.1. mění takto a nově zní:

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli služby spojené s užíváním pronajatých prostor. Roční zálohy na služby byly stanoveny takto:

- vytápění290.000,- Kč (roční záloha)
- vodné a stočné 30.000,- Kč (roční záloha)
- el. energie 64,5% z celkových nákladů
- ostatní služby (srážková voda)57% z celkových nákladů

XXXXXXXXXXXXX
320.000,- Kč

Výše uvedené zálohy na služby budou nájemcem hrazeny čtvrtletně v částce 80.000,- Kč. Tato částka je splatná vždy nejpozději do 5. dne prvního měsíce v příslušném čtvrtletí na účet pronajímatele vedený u K.B. a.s., exp. Humpolec, č.ú.: 78-8014920277/0100 v.s.: IČ nájemce. El. energie a poplatek za srážkovou vodu bude nájemce hradit na základě faktury vystavené pronajímatelem.

Článek II.

Ostatní ujednání citované v nájemní smlouvě zůstávají i nadále v platnosti.

Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Tento dodatek nabývá účinnosti dnem 1.4.2010.


Na důkaz souhlasu se zněním a obsahem tohoto dodatku smlouvy připojují smluvní strany své podpisy.

Dodatek je vystaven ve čtyřech výtiscích, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.

V Humpolci dne 22.3.2010.

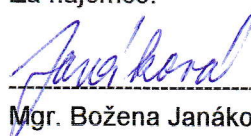
Za pronajímatele:


Mgr. Jiří Kučera
starosta


Ing. Tomáš Kříšťan
místostarosta



Za nájemce:


Mgr. Božena Janáková

