

## SMLOUVA O NÁJMU

kteřou na jedné listině dnešního dne, měsíce a roku uzavírají podle ust. § 2201 a násl. a § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), níže uvedené smluvní strany:

### **Město Dačice**

se sídlem Krajířova 27, 380 13 Dačice I,  
IČO: 00246476, DIČ: CZ00246476  
zastoupené Bc. Milošem Novákem, starostou města  
*jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)*

a

### **Základní škola, Dačice, Neulingerova 108**

sídlo organizace: Neulingerova 108, 380 01 Dačice  
IČO: 709 46 965  
zastoupené Mgr. Bronislavou Kučerovou, ředitelkou  
*jako nájemce (dále jen „nájemce“)*

*(společně dále také jako „smluvní strany“)*

## **I. Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je v obci Dačice a katastrálním území Dačice vlastníkem pozemku p. č. 15 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 982 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova s číslem popisným 108/I, a p.č. 17/1 – zahrada, zemědělský půdní fond o výměře 1175 m<sup>2</sup>, což je ve veřejném rejstříku (katastru nemovitostí) vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, zapsáno na LV č. 10001. V příloze č. 1 této Smlouvy je situační mapka pronajímaných nemovitých věcí a prostor.
2. Nájemce je příspěvkovou organizací zřízenou Jihočeským krajem za účelem plnění vzdělávacího programu základního vzdělání.

## **II. Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel touto Smlouvou o nájmu přenechává nájemci k užívání prostory nacházející se v budově s číslem popisným 108/I v části obce Dačice I popsané v článku II. odst. 1 této Smlouvy o nájmu, a to:

<b>Suterén</b>		<b>název místnosti</b>	<b>plocha m2</b>
	001	zádveří	9,03
	002	plynoměrná místnost	4,94
	003	plynová kotelna	31,9
	004	sklad	9,84
	005	sklad	4,04
<b>Přízemí</b>	100	zavětrí	7,20
	101	zádveří	13,10
	102	učebna	31,50

	103	učebna	31,50
	104	sklad	8,00
	105	předsín WC	3,15
	106	WC muži	2,80
	107	WC invalidů	4,05
	108	učebna	32,67
	109	učebna	32,67
	110	úklid komora	1,12
	111	WC ženy	2,24
	112	WC učitelé	1,12
	113	předsín WC	5,25
	114	chodba	26,77
	114	vstupní hala	27,96
	116	chodba	26,43
	117	sklad dílny	7,56
	118	přípravna dílny	20,37
	119	dílna	34,07
	120	sklad	7,96
	121	chodba	5,93
	122	jídelna	44,17
	123	umývárna nádobí	10,73
	124	manipulační prostor	5,85
	125	předsín	1,80
	126	zádveří	3,20
	127	sklad	12,25
	128	WC personál	8,70
	129	výdej stravy	9,28
<b>Patro</b>	201	učebna	31,14
	202	učebna	31,14
	203	učebna	30,00
	204	učebna	31,21
	205	učebna	32,66
	206	schodiště	10,38
	207	předsín WC	5,25
	208	WC muži	3,64
	209	učebna	32,67
	210	učebna	32,67
	211	hygienická kabina	2,38
	212	WC ženy	2,38
	213	předsín WC	3,90
	214	chodba	69,00
	215	chodba	21,50
	216	dílna	32,25
	217	cvičná kuchyně	29,67
	218	schodiště	22,14

	219	kabinet sklad	14,00
<b>Podkroví</b>	301	chodba schodiště	19,71
	302	čajová kuchyňka	5,04
	303	předsín šatna	5,50
	304	hygiena učitelů	3,12
	305	knihovna, archiv	25,40
	306	schodiště	10,15
	307	sborovna	35,72
	308	ředitelna	20,68
<b>celkové prostory</b>			<b>1 052,45</b>

2. Pronajímatel touto Smlouvou dále **pronajímá zahradu p. č. 17/1** v části obce Dačice I. popsané v článku II odst. 2 této Smlouvy včetně prostranství nádvoří a to:

	<b>zahrada p. č. 17/1</b>	<b>1 175 m<sup>2</sup></b>
--	---------------------------	----------------------------

(dále také jen „pronajaté prostory“).

- Nájemci bude umožněn přístup k pronajatým prostorám přes nezbytně nutné přístupové prostory, schodiště a chodby objektu.
- Sjednaným a výhradním účelem nájmu je užívání pronajatých prostor k plnění vzdělávacího programu základního vzdělání.  
Hlavním předmětem je organizace vykonává činnost základní školy, školní družiny a školní jídelny – výdejny.
- Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že pronajaté prostory jsou ke dni uzavření této Smlouvy o nájmu způsobilé k užívání v souladu se sjednaným účelem nájmu, neboť nájemce je ke sjednanému účelu dlouhodobě užíval i před uzavřením této Smlouvy o nájmu, a stav pronajatých prostor je mu důvěrně znám.
- Změnit v pronajatých prostorách účel nájmu, či změnit způsob či podmínky jeho výkonu, ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití pronajatých prostor, je nájemce oprávněn pouze po předchozím souhlasu pronajímatele vysloveném formou dodatku k této Smlouvě o nájmu.

### III. Nájemné a jeho úhrada

- Nájemce je povinen platit pronajímateli za užívání pronajatých prostor nájemné sjednané na základě ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemné bylo sjednáno ve výši obvyklé v době uzavření této Smlouvy o nájmu s přihlédnutím k hodnotě pronajatých prostor a způsobu jejich užívání.
- Nájemné za nebytové prostory popsané v čl. II. odst. 1 **činí 26 214 Kč za každý kalendářní měsíc.**
- Nájemné za zahradu popsanou v čl. II. odst. 2 **činí 16 450 Kč za kalendářní rok.**
- Nájemné za daný kalendářní měsíc dle článku III. odst. 2 je splatné bezhotovostním převodem na běžný účet pronajímatele číslo xxxxxxxxxxxxxxxx pod variabilním symbolem 9703000018, nebo v hotovosti na pokladně MěÚ Dačice, vždy k patnáctému dni daného kalendářního měsíce.
- Nájemné za daný kalendářní rok dle článku III. odst. 3 je splatné bezhotovostním převodem na běžný účet pronajímatele číslo xxxxxxxxxxxxxxxx pod variabilním symbolem 9703000018, nebo

v hotovosti na pokladně MěÚ Dačice, vždy k poslednímu dni měsíce ledna daného kalendářního roku.

6. Nájemné dle druhého odstavce tohoto článku je s účinností od 1. 4. 2025 a v dalších letech vždy od prvního dne měsíce dubna daného kalendářního roku pronajímatel oprávněn formou písemného sdělení nájemci valorizovat o roční průměrnou míru inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

#### **IV. Služby spojené s užíváním pronajatých prostor**

1. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu, např. likvidaci domovního odpadu, dodávku elektřiny, dodávku plynu a vody včetně stočného si nájemce dohodne s jejich dodavateli a úhradu za tyto služby bude hradit přímo jejich dodavatelům.

#### **V. Doba nájmu**

1. Tato Smlouva o nájmu se uzavírá **od 1. 1. 2024 na dobu neurčitou**.
2. Pronajímatel i nájemce je oprávněn tuto Smlouvu o nájmu písemně vypovědět, a to i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je šestiměsíční tak, aby doba nájmu skončila vždy na konci školního roku, tj. dne 30. 6. kalendářního roku. Uplynutím výpovědní doby nájemci zaniká právní důvod k užívání pronajatých prostor.
3. Pronajímatel má právo vypovědět nájem, porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že:
  - přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých prostor;
  - užívá pronajaté prostory v rozporu s touto Smlouvou o nájmu;
  - provede-li podstatný zásah do pronajatých prostor bez předchozího souhlasu pronajímatele nebo poškodí-li předmět nájmu.Výpovědní doba podle tohoto odstavce je dvouměsíční.
4. Skončí-li nájem, je nájemce povinen pronajímateli vrátit pronajaté prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, (místnosti pronajaté výlučně nájemci před předáním vyklidí, vybilí, vyčistí a předá pronajímateli), a to v desetidenní lhůtě ode dne ukončení nájmu.

#### **VI. Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce se zavazuje, že bude pronajaté prostory užívat jako řádný hospodář a v souladu s touto Smlouvou o nájmu; je povinen ho chránit před poškozením a zničením.
2. Nájemce odpovídá třetím osobám samostatně za škody vzniklé provozem v pronajatých prostorách nebo v souvislosti s ním. Nájemce odpovídá za škody, které na pronajatých prostorách v době nájmu vzniknou.
3. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na požádání přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda nájemce užívá pronajaté prostory řádným způsobem.
4. Pronajímatel odevzdává nájemci pronajaté prostory ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání. Nájemce je povinen hradit a zajišťovat drobné opravy a běžnou údržbu pronajatých prostor. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že za drobné opravy a běžnou údržbu považují následující:

- 4.1. Za drobné opravy se považují opravy pronajatých prostor a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatých prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, jestliže náklady na jednu opravu nepřesáhnou částku 10.000 Kč.
- 4.2. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
  - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
  - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
  - výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
  - výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru,
  - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů,
  - opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody.
- 4.3. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů, infrazářičů, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
- 4.4. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů.
- 4.5. Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy pronajatých prostor a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 4.1.,4.2.,4.3.,4.4., jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 10 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.
  - 4.6. Náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor jsou náklady na udržování a čištění pronajatých prostor, které se provádějí obvykle při delším užívání pronajatých prostor. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených odst. 4.3 (plynových spotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Za drobné opravy se dále považují další opravy, které nejsou uvedeny výše, jestliže náklady na jednu opravu nepřesáhnou částku 10 000 Kč.
5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav pronajatých prostor, které má provést pronajímatel, a umožnit mu jejich provedení. Jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla a nemá nároky, které by mu příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat pronajaté prostory pro jejich vady. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav, úprav a udržování.
6. Veškeré potřebné revize v pronajatých prostorách bude provádět nájemce na své náklady.
7. Změny pronajatých prostor je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj vlastní náklad. Pro případ, že dojde změnou pronajatých prostor k jejich zhodnocení, si pronajímatel a nájemce výslovně sjednávají, že nájemce není oprávněn požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota pronajatých prostor.
8. Provede-li nájemce změny pronajatých prostor bez souhlasu pronajímatele, je povinen uvést pronajaté prostory na své náklady do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá,

nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele pronajaté prostory do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

9. Nájemce je oprávněn pro potřeby své podnikatelské činnosti zrealizovat na svůj náklad zavedení pevné telefonní linky a sítě Internet do pronajatých prostor.
10. Nájemce je oprávněn v souladu s příslušnými předpisy označit pronajaté prostory na svůj náklad informačním zařízením, jehož montáž nebude považována za technické zhodnocení pronajatých prostor.
11. Nájemce není oprávněn pronajaté prostory přenechat do podnájmu jinému bez písemného souhlasu pronajímatele.
12. Nájemce odpovídá za dodržování předpisů a jevů týkajících se požární prevence, ochrany životního prostředí, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, dodržování hygienických opatření a obecně závazných předpisů týkajících se ochrany zdraví a majetku osob, které jsou nebo budou důsledkem užívání pronajatých prostor nájemcem. Tuto odpovědnost přebírá nájemce též za své případné zaměstnance a studenty.
13. Nájemce je povinen dodržovat v okolí pronajatých prostor pořádek a vyvarovat se jeho narušování.
14. Nájemce se zavazuje zajistit pronajaté prostory před vniknutím nepovolaných osob.
15. Pojištění movitých věcí a provozu v pronajatých prostorách je v odpovědnosti nájemce.

## **VII. Společná ujednání**

1. Nájemce není oprávněn postoupit tuto smlouvu třetí osobě.
2. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli změnu skutečností týkajících se osoby nájemce.
3. V záhlaví uvedené sídlo nájemce je dohodou smluvních stran rozhodující pro doručování ve všech záležitostech týkajících se této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti zasílané podle této smlouvy nebo v souvislosti s plněním této smlouvy mohou být rovněž doručovány do datové schránky smluvních stran. Pokud je doručováno prostřednictvím datové schránky, platí pro doručení postup stanovený právními předpisy platnými v době doručování.
4. Nájemce žádá, aby pronajímatel zasílal písemnosti elektronicky do datové schránky a současně na e-mailovou adresu [zvs.dacice@seznam.cz](mailto:zvs.dacice@seznam.cz).
5. Skončí-li Smlouva o nájmu jsou nájemce i pronajímatel povinni postupovat ve vzájemné součinnosti.

## **VIII. Závěrečná ujednání**

1. Smluvní strany berou na vědomí, že v souvislosti s plněním této smlouvy dochází ke zpracování osobních údajů především na základě právního titulu plnění smlouvy ve smyslu čl. 6 odst. 1 písm. b) GDPR. V souvislosti s touto smlouvou je třeba plnit celou řadu zákonných povinností. Jedná se zejména o daňové, účetní a archivační povinnosti dle příslušných zákonů. Protože je smluvní stranou veřejný subjekt, osobní údaje mohou být zároveň předmětem žádosti o informace podle zákona o svobodném přístupu k informacím nebo mohou být zveřejněny v registru smluv. Při plnění těchto povinností dochází ke zpracování osobních údajů na základě titulu plnění právních povinností v souladu s čl. 6 odst. 1 písm. c) GDPR.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně všech jejích pozdějších dodatků, podléhá zveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv o registru smluv (zákon o registru smluv),

ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění zajistí pronajímatel.

3. Pokud jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy, avšak netvořící jejich podstatnou náležitost je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je plně oddělitelný od ostatních ustanovení této smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků z této smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit formou dodatku k takové smlouvě tento neplatný nebo nevymahatelný oddělený závazek takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku. Pokud však jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy tvořící jejich podstatnou náležitost je nebo kdykoliv se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, smluvní strany nahradí neplatný nebo nevymahatelný závazek v rámci nové smlouvy takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního závazku obsaženému v této smlouvě.
4. V případě, že se na základě této smlouvy doručuje (zasílá písemnost) druhé smluvní straně, doručuje se na poslední známou adresu druhé smluvní strany – tedy na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany jsou povinny se navzájem neprodleně písemně informovat o změně adresy. Není-li písemně oznámena jiná adresa, má se za to, že se jedná o adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že okamžikem doručení všech písemností se rozumí osobní převzetí písemnosti adresátem nebo třetí den po uložení písemnosti na poště v případě, že adresát nebyl osobně zastižen, i když se o uložení nedozvěděl nebo den, kdy adresát odmítne převzetí písemnosti. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti zasílané podle této smlouvy nebo v souvislosti s plněním této smlouvy mohou být rovněž doručovány do datové schránky smluvních stran. Pokud je doručováno prostřednictvím datové schránky, platí pro doručení postup stanovený právními předpisy platnými v době doručování.
5. Tato smlouva je uzavřena na jedné listině a je vyhotovena ve třech vyhotoveních, které mají platnost originálu, nájemce obdrží po jednom vyhotovení, pronajímatel obdrží dvě vyhotovení.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejich podpisem přečetly, že smlouvu uzavřely podle své skutečné vůle, svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, že smlouva neodporuje zákonu, zákon neobchází, nepříčí se dobrým mravům a na důkaz toho ji vlastnoručně podepisují.
7. Záměr pronájmu výše uvedených pronajatých prostor byl zveřejněn na úřední desce městského úřadu Dačice od 24. 10. 2023 do 8. 11. 2023. Pronájem pronajatých prostor za podmínek uvedených ve Smlouvě o nájmu byl schválen na 31. schůzi rady města Dačice dne 6. 12. 2023 pod usnesením č. 678/31/RM/2023 nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady města, a tím byly ze strany města Dačice splněny veškeré zákonem stanovené podmínky pro platnost Smlouvy o nájmu.

V Dačicích dne 7. 12. 2023

V Dačicích dne 28. 11. 2023

---

Za pronajímatele město Dačice  
Bc. Miloš Novák, starosta

---

Za nájemce Základní škola Neulingerova  
Mgr. Bronislava Kučerová

