

## S M L O U V A   O   N Á J M U

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v aktuálním znění (dále jen „občanský zákoník“),

### **Město Beroun,**

se sídlem Husovo nám. 68, Beroun-Centrum, 266 01 Beroun

IČO: 00233129

DIČ: CZ00233129

bankovní spojení: Komerční banka, číslo účtu: 123-1213850257/0100

zastoupené RNDr. Soňou Chalupovou, starostkou města

„jako pronajímatel“

a

### **Základní škola a Mateřská škola Baltimore z.ú.**

se sídlem: V Zahradách 1867, Beroun-Město, 266 01 Beroun

IČO: 175 88 995

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka U 1094

zastoupená: Anetou Klikovou, ředitelem

„jako nájemce“

## I.

### **Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel město Beroun je vlastníkem pozemku p.č. 868/1. Uvedená nemovitá věc je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj – Katastrální pracoviště Beroun na LV č. 10001 pro obec a katastrální území Beroun.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává k užívání část pozemku **p.č. 868/1**, uvedeného v I. odst. 1. této smlouvy (dále též „pozemek“), o výměře 850 m<sup>2</sup>, zakreslenou na situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy a je označen jako příloha č. 1 (dále též „předmět nájmu“).
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává předmět nájmu za účelem zřízení a provozování dětského hřiště. Nájemce vybuduje hřiště na vlastní náklady a bude jej na vlastní náklady provozovat. Dětské hřiště bude přístupné veřejnosti ve všední dny od 16:00 hod. do 19:00 hod. a o víkendech a svátcích od 10:00 hod. do 19:00 hod.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu předmět nájmu dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu ke smluvenému účelu a pečovat o něj s péčí řádného hospodáře, přiměřeně povaze určení tak, aby nedocházelo k jeho poškození, za jeho užívání se zavazuje pronajímateli platit nájemné ve sjednané výši a plnit povinnosti vyplývající mu z této smlouvy.
5. Záměr města pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na základě usnesení Rady města Beroun č. 84/34/RM/2024 ze dne 21.2.2024, vyvěšením na úřední desce města od 23.2.2024 do 11.3.2024. K tomuto záměru nebyly podány žádné připomínky.

## II. Nájemné

1. Nájemné za pronájem předmětu nájmu za účelem zřízení a provozování dětského hřiště činí **71.400 Kč ročně + platná sazba DPH**, a je splatné v měsíčních splátkách ve výši **5.950,- Kč + platná sazba DPH** vždy do 10. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele číslo **123-1213850257/0100**, vedený u Komerční banky, pobočka Beroun, nebo přímo v pokladně MěÚ Beroun, **variabilní symbol 9165000515**.
2. **Poměrná část nájemného za rok 2024 od 1.6. 2024 do 31.12.2024 činí 41.650,-Kč + platná sazba DPH.** Uvedenou částku za rok 2024 se nájemce zavazuje zaplatit na základě faktury vystavené městem Beroun , která bude zaslána na mailovou adresu: xxxxxxxxxxxxxxxxx , dle podmínek uvedených na faktuře, na výše uvedené číslo účtu a VS 9165000515. Faktura bude vystavena do 10 pracovních dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
3. Pro posouzení včasnosti platby je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
4. V případě prodlení s finančním plněním ze strany nájemce je nájemce povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.
5. Zpoždění platby o více jak dva kalendářní měsíce zakládá pronajímateli právo vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby.
6. Město Beroun je podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, plátcem DPH.
7. Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného z důvodu inflace za podmínek dále uvedených:
  - a) Inflací se rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou vydává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející, vyjádřená v procentech.
  - b) Vždy od 1. ledna kalendářního roku dále do budoucna je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné z důvodu inflace, a to o tolik procent, kolik procent činila inflace v roce předcházejícím.
  - c) Pronajímatel se zavazuje nájemce na tuto změnu písemně upozornit do 20. února příslušného kalendářního roku a současně nově stanovit výši nájemného pro příslušný kalendářní rok. Nájemné zvýšené z důvodu inflace je účinné zpětně od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Tato úprava výše nájemného vyplývá přímo z této nájemní smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.
  - d) Nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednaný nájem na období, než dojde k další úpravě. Zvýší-li pronajímatel nájemné z důvodu inflace a nájemce již splatné nájemné, podléhající tomuto zvýšení, zaplatil, zavazuje se nájemce doplatek k již zaplacenému nájemnému, rovnajícímu se rozdílu mezi zaplaceným nájemným a nájemným upraveným mírou inflace, zaplatit.

### III.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu, který účastníci sjednali v čl. I. odst. 3. této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje předmět nájmu, včetně jeho součástí a příslušenství, užívat s péčí řádného hospodáře, provádět jeho běžnou údržbu a pravidelné nezbytné a obvyklé opravy, tak aby byl udržován ve stavu přiměřeném obvyklému opotřebení.
3. Nájemce je, po předchozím souhlasu pronajímatele, oprávněn ke stavbě plotu okolo předmětu nájmu, terénní úpravě v podobě srovnání povrchu předmětu nájmu, vykácení stromů a náletových dřevin, výsadbě keřů, stromů a jiné zeleně. Nájemce nesmí provádět na předmětu nájmu žádné jiné terénní nebo stavební úpravy ani podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
4. Nájemce nesmí využívat předmět nájmu ke komerčním účelům, dále ho pronajímat a ani ho přenechat k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Toto se nevztahuje na bezplatné užívání předmětu pronájmu návštěvníky dětského hřiště.
5. Nájemce je povinen zajistit na své náklady odvoz a likvidaci odpadu, který vznikne při činnostech spojených s provozem předmětu nájmu. K likvidaci odpadu nesmí využívat odpadkové koše města Beroun.
6. Pronajímateli nevzniká podpisem této smlouvy vůči nájemci žádný závazek, s výjimkou závazku strpět na předmětu pronájmu dětské hřiště a závazků upravených v § 2205 občanského zákoníku.
7. Pronajímatel má vůči nájemci za přenechání předmětu nájmu do dočasného užívání za účelem vymezeným v čl. I odst. 3. této smlouvy právo na zaplacení nájemného.
8. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu specifikovaný čl. I. odst. 3. této smlouvy ve stavu způsobilém k řádnému užívání a je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu po celou dobu trvání nájmu.
9. Pronajímatel neodpovídá za škodu/újmou způsobenou nájemcem při plnění závazků a povinností z této smlouvy třetím osobám.

### V.

#### Podmínky pro provoz veřejného dětského hřiště Baltimore

**Provozovatel hřiště Základní škola a Mateřská škola Baltimore z.ú. zajistí bezpečný provoz dětského hřiště a je přímo zodpovědný za provoz dětského hřiště.**

Podmínky pro provoz veřejného dětského hřiště na pozemku ve vlastnictví města p.č. 868/1 v k.ú. Beroun:

1. Veškeré herní prvky a dopadové plochy, které budou součástí dětského hřiště, musí splňovat technické normy ČSN EN1176 – Zařízení a povrch dětských hřišť a ČSN 1177 – Povrchy dětských hřišť tlumící nárazy a dále normy platné pro veřejná dětská hřiště. Herní prvky budou certifikovány.

2. Na hřišti bude vyvěšen návštěvní řád, který bude obsahovat následující údaje: název dětského hřiště, kontakt na provozovatele dětského hřiště, telefonní čísla k přivolání záchranné služby, telefonní číslo pro spojení s údržbou k nahlášení vážných závad (vzor v příloze).
  
3. Provozovatel je povinen vést provozní dokumentaci, která obsahuje:
  - a) certifikáty pro jednotlivé herní prvky, prohlášení o shodě
  - b) výrobcem dodanou konstrukční a nabídkovou dokumentaci a katalogový/technický list – pro každý herní prvek vystavený výrobcem a zahrnující podrobné specifické parametry prvku, podmínky pro instalaci aj.
  - c) pokyny výrobce pro provádění kontroly a údržby
  - d) záznamy provozovatele, např. (provozní) deník (záznamy o provozních kontrolách, údržbě a hodnocení bezpečnosti)
  - e) protokoly o vstupních a ročních nezávislých kontrolách
  - f) provozní řád - stanoví podmínky provozu veřejného zařízení. Stanovuje například podmínky údržby, úklidu hrací plochy, sanaci písku, zakrývání pískovišť včetně četnosti výměny písku, stanovení postupu při pravidelných prohlídkách a kontrolách.
  
4. Provozovatel hřiště zajišťuje provádění pravidelných kontrol dětského hřiště a veškerých herních prvků a dopadových ploch:
  - a) běžná vizuální kontrola – umožňuje rozeznat nápadné zdroje nebezpečí, které mohou být způsobeny používáním, nešetrným zacházením, vandalismem nebo povětrnostními podmínkami. Četnost provádění kontroly závisí na intenzitě využívání veřejného zařízení. O provedení běžných vizuálních kontrol se vyhotoví jednorázový zápis v provozní dokumentaci (např. provozní deník), při zjištění závady se zápis provádí vždy.
  
  - b) provozní kontrola – je podrobnější kontrola ověřující funkci a stabilitu zařízení, zvláště z hlediska opotřebení používáním, vlivy počasí apod. Četnost provozních kontrol závisí na frekvenci užívání daného veřejného zařízení. Interval předepsaný normou bývá obvykle od jednoho do tří měsíců (podle místních podmínek a informací od výrobce/dodavatele herních prvků). O provozních kontrolách se vedou vždy písemné záznamy, které musí být archivovány.
  
  - c) hlavní roční kontrola (revize) - provádí se za účelem nestranného, odborného posouzení celkové úrovně bezpečnosti veřejného zařízení, zejména jednotlivých herních prvků, základů, dopadových ploch a povrchů, zejména na základě ověření shody s příslušnými evropskými normami. Provádí osoba s odbornou způsobilostí v oblasti herních a sportovních zařízení. Provádí se jedenkrát ročně. Na základě roční nezávislé odborné kontroly musí být zjednána náprava a zjištěné závady opraveny tak, aby byl opět zajištěn bezpečný provoz.
  
5. Pokud je zjištěno, že veřejné zařízení není bezpečné, je nutné zajistit uzavření dětského hřiště. Pokud je zjištěno, že některý herní prvek není bezpečný, musí být vyřazen z provozu a až do opravy či odstranění nedostatku zabezpečen provozovatelem proti používání.

6. Provozovatel provozuje a udržuje prostory a výrobky v bezpečném stavu zpravidla podle vypracovaných provozních předpisů k danému prostoru herního objektu a v souladu s příslušnou technickou normou a informacemi k výrobku. Provozovatel je povinen provádět údržbu veškerých spravovaných veřejných zařízení dětského hřiště.

## V. Doba nájmu

1. Nájem pozemku dle této smlouvy se sjednává **na dobu určitou 5 let** ode dne účinnosti této smlouvy, tj. od 1.6.2024.
2. Pronájem skončí zejména uplynutím doby specifikované v odst. 1 tohoto článku, nebo písemnou dohodou o ukončení nájmu uzavřenou mezi smluvními stranami, ve které bude sjednán den ukončení pronájmu.
3. Každá ze stran je oprávněna vypovědět nájemní smlouvu bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel je dále oprávněn nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli. Za hrubé porušení povinností nájemce se považuje porušení těchto povinností:
  - a. nájemce nedodrží účel nájmu,
  - b. nájemce opakovaně neumožní v odpoledních hodinách přístup na dětské hřiště pro veřejnost ani po předchozím upozornění pronajímatele,
  - c. nájemce zřídí užívací právo třetí osobě k předmětu nájmu nebo jeho části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - d. zpoždění platby nájemného o více jak dva kalendářní měsíce,

Při vypovězení smlouvy pronajímatelem z důvodu hrubého porušení povinností nájemce, tedy bez výpovědní doby, smlouva zaniká dnem doručení této výpovědi.

5. V případě, že pronajímatel vypoví smlouvu bez výpovědní doby, je nájemce povinen do 15 kalendářních dnů ode dne doručení výpovědi odevzdat předmět nájmu, a to ve stavu, v jakém jej převzal při uzavření této smlouvy, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a je povinen odstranit vše, co na předmět nájmu po dobu trvání smluvního vztahu umístil nebo do něj vlastním nákladem vnesl, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
6. Pro případ, že některá ze smluvních stran odmítne převzít písemnost odeslanou s využitím provozovatele poštovních služeb, se má za to, že písemnost byla doručena dnem odmítnutí jejího převzetí. Pokud takto doručovanou písemnost některá ze smluvních stran nepřevzme, nebo její převzetí znemožní, má se za to, že byla doručena třetím pracovním dnem po odeslání.

7. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí, a to ve stavu v jakém jej převzal při uzavření této smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení a je povinen odstranit vše co na předmět nájmu po dobu trvání smluvního vztahu umístil nebo do něj vlastním nákladem vnesl, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
8. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady odstranit veškeré škody způsobené jeho činností. Pokud nájemce předmět nájmu nepředá v řádném stavu do data ukončení nájmu, pronajímatel si vyhrazuje právo vyklidit předmět nájmu na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli náklady, které mu na základě dané skutečnosti vzniknou, a to do 30 dnů ode dne, kdy jej pronajímatel k úhradě daných nákladů vyzve.
9. Pokud bude nájemce v prodlení s odevzdáním předmětu nájmu podle odst. 7 tohoto článku, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý den prodlení.
10. O vrácení předmětu nájmu se pronajímatel a nájemce zavazují sepsat a podepsat protokol.

## **VI. Závěrečná ustanovení**

1. Práva o povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanovením občanského zákoníku.
2. Smluvní strany se zavazují řešit jakékoliv spory plynoucí ze smlouvy či v souvislosti s ní smírnou cestou.
3. Změny a dodatky smlouvy mohou být prováděny pouze po dohodě smluvních stran ve formě písemného číslovaného dodatku řádně podepsaného smluvními stranami, který bude tvořit nedílnou součást smlouvy.
4. Pokud některé ustanovení smlouvy je nebo se stane neúčinné nebo neplatné, zůstávají tím zbývající ustanovení smlouvy nedotčena. Neúčinné ustanovení bude nahrazeno jinou účinnou úpravou, která se bude shodovat s účelem původního ustanovení nebo se mu co nejvíce přiblíží.
5. Město Beroun ve smyslu ust. § 41 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů potvrzuje, že tato smlouva splňuje jako právní jednání města Beroun, schválený Radou města Beroun usnesením č.162/36/RM/2024 dne 20.3.2024, podmínky stanovené zákonem č. 128/2000 Sb.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva vyžaduje ke své účinnosti uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340//2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, a prohlašují, že s tímto uveřejněním souhlasí. Za účelem splnění povinnosti uveřejnění této smlouvy se smluvní strany dohodly, že ji do registru smluv zašle město Beroun neprodleně, nejdéle však do 15 dnů, po jejím podpisu všemi smluvními stranami.

7. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství podle § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní strany a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv, ne však dříve než 1.6.2024.
9. Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku.
10. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Příloha č. 1 – situační mapa se zákresem pronajímané části pozemku

V Berouně dne: 24.5. 2024

V Berouně dne: 23.5.2024

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....  
RNDr. Soňa Chalupová  
starostka města

.....  
Aneta Kliková  
ředitel