**Nájemní smlouva**

**Střední škola živnostenská Sokolov, příspěvková organizace**

se sídlem: Žákovská 716, 356 01 Sokolov

zastoupená: Mgr. Ilonou Medunovou, ředitelkou organizace

IČO: 75059151

bankovní spojení: Komerční banka, a.s. Sokolov

číslo účtu: 35-7899450297/0100

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

**Vyšší policejní škola a Střední policejní škola Ministerstva vnitra v Praze**

se sídlem: Pod Táborem 102/5, 190 00 Praha 9 - Hrdlořezy

zastoupen: plk. Ing. Zdeňkem Jedličkou, ředitelem školy

IČO: 48135453

bankovní spojení: Česká národní banka, Praha 1

číslo účtu: 3007881/0710

(dále jako „nájemce“) na straně druhé

(společně jen „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona   
č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto

**n á j e m n í s m l o u v u:**

(dále jen „smlouva“)

**I.**

**Předmět a účel nájmu**

* 1. Předmětem smlouvy na adrese: Komenského 759, PSČ 356 01 Sokolov, je pozemek   
     p. č. 3404, v katastrálním území Sokolov, v obci Sokolov, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 6500 m2, zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 4215   
     u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, včetně budovy s číslem popisným 759, která je jeho součástí v účetní hodnotě Kč 28.964.078 Kč (dále jen „předmět smlouvy“). Pronajímatel prohlašuje, že je podle zřizovací listiny správcem nemovitosti a je oprávněn uvedenou nemovitost pronajmout. Pronajímatel prohlašuje, že na nemovitosti je evidováno věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení dle listu vlastnictví č. 4215, které nebrání jejich řádnému užívání dle smlouvy. Vlastníkem nemovitosti je Karlovarský kraj.
  2. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět smlouvy za účelem užívání budovy včetně pozemku pro zabezpečení výchovně vzdělávacího procesu žáků Vyšší policejní školy   
     a Střední policejní školy Ministerstva vnitra v Praze. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost byla dosud k výše uvedenému účelu užívána.
  3. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu smlouvy a že předmět smlouvy, který je způsobilý k zahájení výchovně vzdělávacího procesu za podmínek uvedených v této smlouvě, přijímá.

**II.**

**Nájemné**

1. Pronajímatel se s nájemcem dohodli na nájemném, které činí 50.000 Kč (slovy padesát tisíc korun českých) včetně DPH za měsíc a je splatné vždy k 15. dni v měsíci za předchozí kalendářní měsíc. První nájemné bude hrazeno za měsíc únor 2021.
2. Nájemné bude nájemce hradit bezhotovostním způsobem na bankovní účet pronajímatele na základě faktury vystavené pronajímatelem.

**III.**

**Doba nájmu**

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 22.01.2021.

**IV.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

* 1. Pronajímatel je povinen pojistit nemovitý majetek, tvořící předmět nájmu.
  2. Nájemce odpovídá za škody, ke kterým na předmětu smlouvy došlo jeho zaviněním.
  3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli všechna zjištěná nebezpečí a závady, které mohou vést ke vzniku škody na předmětu smlouvy.
  4. Nájemce je povinen chránit předmět smlouvy před poškozením nebo zničením, udržovat jej v řádném stavu.
  5. Nájemce je povinen zabezpečovat na své náklady drobnou údržbu a drobné opravy včetně nákupu jednotlivých položek pro tyto činnosti nepřesahující rozpočtovanou částku   
     5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých), přičemž nejsou modernizací, rekonstrukcí nebo technickým zhodnocením objektu.

Pro účely této smlouvy se rozumí drobnou údržbou a drobnými opravami zejména:

* údržba kování a klik oken a dveří;
* výměny zámků;
* údržba rolet a žaluzií;
* výměna vypínačů a zásuvek;
* výměna žárovek a zářivkových trubic;
* údržba a čištění vodovodních a odpadních výtoků, sprch, ohřívačů vody   
  a umyvadel;
* čištění a úprava venkovních prostor pro vstup osob a vjezd vozidel do objektu na pozemku přiléhajícím k budově školy.
  1. Pronajímatel je povinen na své náklady zabezpečovat údržbu a opravy předmětu nájmu včetně nákupu jednotlivých položek pro tyto činnosti přesahující rozpočtovanou částku 5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých).

Pro účely této smlouvy se údržbou a opravami rozumí zejména:

* periodické a preventivní revize a prohlídky výměníkové stanice, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních a srážkových vod, komínů, hromosvodů, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, počítačových sítí a telefonních a ostatních komunikačních systémů a dalších vyhrazených zařízení;
* protipožární opatření pro zabezpečení majetku, kontroly a revize prostředků požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení;
* provádění ostatních periodických prohlídek stavu předmětu smlouvy s cílem předcházet vzniku případných škod a také v souvislosti se zajištěním podkladů pro plánování oprav a investic;
* deratizační, dezinsekční a dezinfekční služby minimálně 1 x ročně;
* opravy vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny kování a klik apod.
* malování a vnitřní nátěry;
* údržbu oplocení pozemku;
* údržbu a prořez vzrostlých stromů a jiné zeleně rostoucí na předmětu smlouvy;
* zimní údržbu ploch a chodníků;
* opravy osvětlovacích těles;
* opravy vodovodních a odpadních výtoků.

Pronajímatel sdělí nájemci kontaktní údaje osoby, která bude zodpovědná za zabezpečení nákupu jednotlivých položek, údržbu a opravy podle tohoto bodu smlouvy.

* 1. Úklidové práce včetně doplňování hygienických potřeb ze zásob nájemce zajišťuje pronajímatel.
  2. Náklady na vytápění a další platby za dodávku energií a služeb spojených s užíváním předmětu smlouvy nese nájemce. Nájemce je povinen si na potřebné odebírané služby (tj. elektrickou energii, odběr pitné vody a její odvádění, odběr tepla, odvoz odpadu, telekomunikační služby atd.) neprodleně, po převzetí předmětu smlouvy, uzavřít smlouvu s prvotním dodavatelem.
  3. Nájemce není oprávněn provádět žádné stavební úpravy objektu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
  4. Nájemce nemůže bez souhlasu pronajímatele instalovat v objektu povrchová vedení elektroinstalace, rozvodů počítačových sítí, sítí k zajištění vstupu do budovy, vložených do přechodových lišt, plastových lišt na kabely, obvodových a jim podobných lišt a chránítek.
  5. Nájemce může bez souhlasu pronajímatele instalovat v objektu nástěnky, obrazy, vitríny, police, držáky elektrických spotřebičů, držáky či police na předměty sloužící pro vzdělávání žáků a držáky či police pro prezentaci činnosti školy a věci jim obdobné, které zde nejdou výslovně uvedeny, ale budou nezbytně nutné pro bezpečnost žáků a předmětu smlouvy a chod výchovně vzdělávacího procesu.
  6. Pronajímatel předá nájemci k datu 22.01.2021 předmět nájmu zcela vyklizený, vyjma movitého majetku uvedeného v příloze smlouvy o výpůjčce věcí movitých, kterou pro tyto účely pronajímatel s nájemcem uzavře jako samostatnou smlouvu.
  7. Při předání předmětu smlouvy bude pořízen předávací protokol, který bude obsahovat stav elektroměru, vodoměru, spotřeby tepla, včetně fotodokumentace objektu i vnitřních prostor. Z protokolu bude patrný oboustranný souhlas se stavy měřících zařízení. Protokol bude vyhotoven ve dvou výtiscích, po jednom pro každou smluvní stranu, a bude podepsán zástupci obou smluvních stran a zástupcem Karlovarského kraje jako vlastníka nemovitosti.
  8. Nájemce předá pronajímateli ke dni ukončení nájmu předmět smlouvy zcela vyklizený od majetku ve vlastnictví nájemce. Při předání předmětu smlouvy bude pořízen předávací protokol, který bude obsahovat stav elektroměru, vodoměru, spotřeby tepla, včetně fotodokumentace objektu i vnitřních prostor. Z protokolu bude patrný oboustranný souhlas se stavy měřících zařízení. Protokol bude vyhotoven ve dvou výtiscích, po jednom pro každou smluvní stranu, a bude podepsán zástupci obou smluvních stran a zástupcem Karlovarského kraje jako vlastníka nemovitosti.
  9. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost prohlídku předmětu smlouvy, zejména za účelem jeho kontroly. Prohlídku provede na základě předchozí domluvy s kontaktní osobou, kterou pro tato jednání určí nájemce.
  10. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s dočasným umístěním spisovny pronajímatele v předmětu smlouvy do 31.07.2023. Nájemce umožní určenému zástupci pronajímatele po předchozí dohodě vstup do spisovny za účelem vyhledávání a prací spojenou se spisovou službou a případnou skartací uložených dokumentů.

* 1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět smlouvy jinému do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. To neplatí u možnosti pronájmu prostor pro umístění automatů k rychlému občerstvení.

**V.**

**Investiční závazky pronajímatele**

Pronajímatel se na základě usnesení Rady Karlovarského kraje č. RK 535/06/20 ze dne 01.06.2020 s pokračováním dne 05.06.2020 zavazuje provést v budově zejména tyto zásadní rekonstrukce, dovybavení, opravy a úpravy nemovitosti:

1. stavební přípravu pro umožnění zabezpečení hlavních dveří budovy proti vstupu nepovolaných osob;
2. opravu střechy včetně svodu dešťové vody do kanalizace, úprava a vyčištění anglických dvorků za účelem odvlhčení 1. PP;
3. zhotovení zpevněné plochy s tvrdým živičným, tartanovým nebo litým štěrkovým povrchem pro nástupy žáků s možností využití pro sportovní vyžití a tělesnou přípravu žáků (v místech současného volejbalového hřiště v pravé části zahrady);
4. odvlhčení části 1. PP v prostoru budoucího sociálního zázemí;
5. realizaci umístění sociálního zázemí (sprch, toalet a převlékárny) v 1. PP zvlášť pro 26 dívek a 26 chlapců a zbudování přístupu do těchto prostor schodištěm vedoucím z 1. NP (prostor před tělocvičnou) s možností přístupu do 1. PP i ze zadní části venkovních prostor (od hřiště);
6. rekonstrukci sociálního zázemí (WC zvlášť pro chlapce a dívky v poměru 1/1) ve všech patrech budovy školy a vytvoření sociálního zázemí pro pedagogy ve 2. NP budovy podle dohody s projektantem;
7. vytvoření a rekonstrukce prostoru pro šatny žáků pro celkový (počet 208) v 1. PP v místnostech proti hlavnímu schodišti.

**VI.**

**Morální závazek smluvních stran**

6.1. Pronajímatel s vědomím svého zřizovatele prohlašuje, že vyvine podle svých možností   
a schopností veškeré úsilí k tomu, aby v následujícím období po realizaci investic uvedených v článku V. této smlouvy, provedl, v případě schválení příslušnými orgány Karlovarského kraje jako zřizovatele pronajímatele a za podmínek schválení dostatečných finančních prostředků, další úpravy pozemku a objektu, vedoucí k tomu, aby mohl nájemce v plné míře realizovat své závazky, plynoucí z jeho školního vzdělávacího programu v oboru vzdělání 68-42-M/01 Bezpečnostně právní činnost, středního vzdělání s maturitní zkouškou.

Jedná se o projekty:

1. realizace studie z března roku 2003 od Sportprojekty Praha s.r.o., pro výstavbu školního víceúčelového hřiště (projekt, vysoutěžení stavební společnosti, výstavba   
   a dokončení) na travnatém povrchu za budovou školy;
2. rekonstrukce pravé části půdních prostor (z pohledu na hlavní vchod budovy) s vybudováním 4 místností s využitím jako kluboven, prostor pro zájmové kroužky, čítárny, apod., včetně sociálního zázemí v těchto prostorách;
3. rekonstrukce levé části půdních prostor s vytvořením zázemí pro střeleckou přípravu   
   a střelby ze vzduchových zbraní na vzdálenost 10 metrů.

6.2. Pronajímatel bere na vědomí, že zejména realizace projektu uvedeného v odst.  
6.1. písm. a) tohoto bodu smlouvy je pro nájemce klíčový, když bez existence možnosti výuky tělesné přípravy ve venkovních prostorách víceúčelového sportovního hřiště v rámci předpokládané plné kapacity školy, nebude v celé míře možné naplňovat výše uvedený školní vzdělávací program.

6.3. Nájemce prohlašuje, že vyvine podle svých možností a schopností veškeré úsilí k tomu, aby v následujícím období, ideálně od zahájení provozu školy v předmětu nájmu, zajistil finanční pokrytí tabulkových míst určených pro nepedagogické pracovníky, kteří budou v pracovněprávním vztahu k nájemci zajišťovat úklid předmětu nájmu.

**VII.**

**Ukončení smluvního vztahu**

* 1. Smlouva může zaniknout:

1. písemnou výpovědí ze strany pronajímatele nebo nájemce;
2. písemnou dohodou účastníků smlouvy;
3. zánikem jedné ze smluvních stran bez právního nástupce.
   1. Smluvní strany jsou oprávněny smlouvu vypovědět z těchto důvodů:

7.2.1. Výpověď daná pronajímatelem pokud:

nájemce přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě neplní hrubým způsobem své povinnosti vyplývající z čl. IV. smlouvy. Hrubým způsobem se rozumí situace, kdy nedojde alespoň k zahájení plnění povinností vyplývajících z čl. IV. smlouvy ze strany nájemce do 3 měsíců od obdržení písemné výzvy pronajímatele k nápravě tohoto stavu. Pro tento případ se stanovuje výpovědní doba 6 měsíců a začíná běžet dnem 1. ledna následujícího roku po roce, ve kterém byla výpověď podána.

Jestliže dojde k výpovědi ze strany pronajímatele z důvodu uvedeného v tomto pododstavci smlouvy, sjednaly si smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvou násobku stanoveného nájmu v této smlouvě.

7.2.2. Výpověď daná nájemcem pokud:

a) pronajímatel přes písemnou výzvu nájemce k nápravě neplní hrubým způsobem své povinnosti vyplývající z této smlouvy, kdy hrubým porušením se rozumí situace, kdy nedojde alespoň k zahájení plnění povinností vyplývajících z jednotlivých bodů této smlouvy ze strany pronajímatele do 3 měsíců od obdržení písemné výzvy nájemce k nápravě tohoto stavu;

b) předmět smlouvy nelze ve sjednaném rozsahu k účelu uvedeném v bodu 1.2. této smlouvy užívat;

c) nájemce je povinen, na základě rozhodnutí jeho zřizovatele, ukončit proces vzdělávání v tomto regionu.

Výpovědní lhůta pro důvody uvedené v tomto bodu je 6 měsíců a začne běžet následující měsíc po měsíci, ve kterém byla nájemcem podána.

Jestliže dojde k výpovědi z důvodu uvedeného v písm. a) tohoto pododstavce smlouvy, sjednaly si mluvní strany smluvní pokutu ve výši dvou násobku stanoveného nájmu v této smlouvě.

* 1. Bude-li pronajímatel předmět smlouvy naléhavě potřebovat k jinému než ve smlouvě uvedenému účelu, který nemohl při uzavření této smlouvy předvídat, může smlouvu vypovědět i bez udání důvodu. Pro tento případ se stanovuje následující postup – výpovědní lhůta začíná běžet od 1. ledna následujícího kalendářního roku po podání výpovědi (škola již nebude vypisovat přijímací řízení do prvního ročníku pro následující školní rok) a její délka je 18 měsíců. Nájemní vztah tedy skončí k 30.06. následujícího kalendářního roku, ve kterém začala běžet výpovědní lhůta. Škole tím bude umožněno realizovat v pronajatých prostorách ještě následující školní rok.
  2. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen protokolárně vrátit vyklizený předmět nájmu od majetku ve vlastnictví nájemce spolu s veškerými součástmi   
     a příslušenstvím zpět pronajímateli ve stavu, v jakém ho od něj převzal, s přihlédnutím   
     k běžnému opotřebení a úpravám provedeným samotným pronajímatelem nebo nájemcem se souhlasem pronajímatele, a to do 30 dnů ode dne skončení nájmu. V případě, že tak nájemce neučiní ani ve lhůtě dodatečně mu poskytnuté pronajímatelem v písemné výzvě, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět smlouvy i bez přítomnosti nájemce sám, popř. prostřednictvím třetí osoby, a to na náklady nájemce. Vyklizené věci nájemce budou uskladněny na jeho náklad.

**VIII.**

**Závěrečná ujednání**

* 1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněných zástupců smluvních stran   
     a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
  2. Pronajímatel se zavazuje smlouvu uveřejnit v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.,   
     o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
  3. V případě, že nedojde k převzetí školní budovy na adrese Komenského 759, Sokolov, na základě nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem v termínu do 22.01.2021 automaticky pozbývá tato nájemní smlouva platnost k tomuto datu z důvodu ukončení činnosti pobočky v Sokolově k 30. 06. 2021.
  4. Smlouva může být měněna nebo doplněna pouze písemnými dodatky, které nabývají platnosti podpisem oprávněných zástupců smluvních stran.
  5. Smlouva je sepsána ve třech stejnopisech. Pronajímatel obdrží dva stejnopisy smlouvy   
     a nájemce obdrží jeden stejnopis smlouvy.
  6. Tato smlouva byla schválena usnesením Rady Karlovarského kraje č. RK …………. ze dne ……………….
  7. Právní vztahy mezi smluvními stranami, které nejsou výslovně upraveny smlouvou, se řídí českým právním řádem, zejména občanským zákoníkem.
  8. Smluvní strany potvrzují autentičnost smlouvy a prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, s jejím obsahem souhlasí, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svým podpisem.

|  |  |
| --- | --- |
| V ……………………. dne ………  ……………………………….  pronajímatel | V …………………….. dne………..  ……………………………….  nájemce |
|  |  |