

SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITÉ VĚCI

(dále jen „*Smlouva*“)

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, uzavírají

Střední škola obchodní, České Budějovice, Husova 9

IČ: 005 10 874, DIČ: CZ00510874

se sídlem Husova tř. 1846/9, 370 01 České Budějovice
zastoupená Mgr. Jarmilou Benýškovou, ředitelkou školy
(dále jen „*Pronajímatel*“)

a

scio s.r.o.

IČ: 107 79 442

se sídlem Pobřežní 658/34, Karlín, 186 00 Praha 8,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 347418
zastoupená Jonem Samuelem Šotolou, jednatelem společnosti
(dále jen „*Nájemce*“)

(společně dále také jako „*Smluvní strany*“ nebo jednotlivě jako „*Smluvní strana*“)

Článek I.

Předmět Smlouvy

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že výlučným vlastníkem nemovitých věcí uvedených v čl. I odst. 1.2. je Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice, IČO 70890650, který jakožto zřizovatel předal Pronajímateli svůj nemovitý majetek k hospodaření.
- 1.2. Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou následující nemovitosti:

Pozemek parcela č. 1176/2 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 746 m², jehož součástí je stavba - budova: objekt občanské vybavenosti s č. p. 436 na adrese Nemanická 7, České Budějovice 3, 370 10 České Budějovice, dále pozemek parcela č. 1176/27, ostatní plocha, o výměře 2527 m², pozemek parcela č. 1176/24, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 43 m², pozemek parcela č. 1176/25, ostatní plocha, o výměře 40 m² a pozemek parcela č. 1176/33, ostatní plocha, o výměře 454 m² to vše zapsané v katastru nemovitostí na LV č. **3868** pro obec České Budějovice, katastrální území České Budějovice 3, vedený u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, (dále jen „*Předmět nájmu*“).
- 1.3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat Nájemci Předmět nájmu do jeho užívání. Oprávnění pronajímatele k tomuto právnímu jednání vyplývá z jeho Zřizovací listiny.
- 1.4. Předmětem této Smlouvy je závazek Pronajímatele přenechat Nájemci k užívání Předmět nájmu a dále závazek Nájemce hradit Pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné v rozsahu a za podmínek stanovených v této Smlouvě.
- 1.5. Předmět nájmu je přenechán k užívání bez vnitřního vybavení.

Článek II. Účel nájmu

- 2.1. Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu vymezený v čl. I. odst. 1. 2. této Smlouvy do nájmu a Nájemce Předmět nájmu do nájmu přijímá a zavazuje se jej užívat v souladu s účelem a k činností touto Smlouvou specifikovaným.
- 2.2. Nájemce umožní Pronajímateli užívat část Předmětu nájmu pro účel zřízení 15 parkovacích míst.
- 2.3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pro níže uvedené účely:
 - poskytování vzdělávání a školských služeb na základní škole podle zákona č. 561/2004 Sb.,
 - poskytování školní družiny podle zákona č. 561/2004 Sb.,
 - provozování školní jídelny – výdejny podle zákona č. 561/2004 Sb.,
 - poskytování školního klubu podle zákona č. 561/2004 Sb.,
 - a k dalším doplňkovým činnostem bezprostředně souvisejícím s výše uvedenými činnostmi.
- 2.4. Účel nájmu smí Nájemce realizovat sám, případně prostřednictvím svých dceřiných společností, kterým je oprávněn Předmět nájmu podnajímat po předchozím souhlasu Pronajímatele.
- 2.5. Pronajímatel souhlasí s podnájmem dceřiné společnosti Nájemce: Scioškola České Budějovice – základní škola, s.r.o., IČO: 08393800, se sídlem: K. Weise 1215/3, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice, zapsaná u Krajského soudu v Českých Budějovicích, spis. zn. C 29081.

Článek III. Nájemné

- 3.1. Výše měsíčního nájemného za pronájem činí celkem 150.000,- Kč (slovy: stopadesátisickorunčeských). Dlouhodobý pronájem nebytových prostor je podle § 56a zákona o DPH osvobozen od povinnosti přiznat DPH na výstupu. Nájemce se zavazuje hradit výše uvedené nájemné na základě faktury vystavené Pronajímatelem, počínaje měsícem, kdy začne plynout nájem, na účet Pronajímatele č. 461173/0300 vedený u ČSOB. Za den zaplacení nájemného se považuje den, kdy budou peníze připsány na účet Pronajímatele. První nájemné bude splatné za měsíc srpen 2024.
- 3.2. V nájemném nejsou zahrnuty ceny za služby spojené s nájmem (dodávka elektrické energie, dodávka tepla a TUV, dodávka pitné vody a odvod odpadních vod, centrální sběr, odvoz odpadu a osvětlení společných částí prostor a koncesionářské poplatky za TV a rádio). Nájemce je povinen přihlásit se u příslušných dodavatelů a médií jako odběratel a je povinen hradit si náklady na tyto služby sám. Pronajímatel v případě potřeby poskytne s přihlášením k odběru součinnost.
- 3.3. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvýšit nájemné o výši inflace dle průměrného ročního indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českého statistického úřadu za uplynulý kalendářní rok. Toto zvýšení bude účinné prvním dnem nového kalendářního roku.

Článek IV. Doba nájmu a stavební úpravy

- 4.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou 10 let, s tím, že nájem začíná běžet dnem 01. 08.2024.
- 4.2. Veškeré stavební úpravy a technické zhodnocování budovy (dále jen „TZ“) na náklady Nájemce budou možné za podmínky, že Nájemce o přesném záměru a výši investice prokazatelně předem informuje Pronajímatele, aby mohl v součinnosti s ním zajistit souhlasné stanovisko vlastníka budovy. Prokazatelně vynaložené náklady na TZ budou uplatněny v podobě slevy z nájemného. Na základě souhlasného stanoviska vlastníka budovy bude sepsán dodatek ke smlouvě, jehož obsahem budou i přesné podmínky

uplatnění slevy z nájemného za prokazatelně vynaložené náklady na TZ. Na případné TZ ostatních ploch se slevy z nájemného nevztahují.

- 4.3. Pronajímatel prohlašuje, že jsou společně s vlastníkem předmětu nájmu seznámeni se záměrem Nájemce provést v předmětu nájmu stavební úpravy a TZ spočívající v úpravě dispozic předmětu nájmu, dále v úpravě části nádvoří na plochu vhodnou pro sport a rekreaci, a že s tímto záměrem souhlasí a poskytnou Nájemci součinnost s realizací. Náklady na TZ dle toho odstavce bude Nájemce uplatňovat v podobě slevy z Nájemného v souladu s předchozím odstavcem.
- 4.4. Drobné opravy Předmětu nájmu je povinen hradit nájemce.
- 4.5. Nájem skončí uplynutím sjednané doby, na základě písemné dohody smluvních stran nebo výpovědi jedné ze smluvních stran.
- 4.6. Pronajímatel může smlouvu vypovědět tehdy, pokud Nájemce porušuje své povinnosti podle této smlouvy, zejména neplatí včas nájemné, nebo užívá Předmět nájmu v rozporu s účelovým určením nebo Předmět nájmu opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem tak, že hrozí zničení Předmětu nájmu.
- 4.7. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět tehdy, pokud Pronajímatel neplní povinnosti dle této smlouvy, zejména tehdy, pokud se stane Předmět nájmu bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke sjednanému účelu užívání.
- 4.8. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a započne běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 4.9. V případě zvláště závažného porušení povinností může ta smluvní strana, která je tímto jednáním dotčena vypovědět nájem bez výpovědní doby. Za zvláště závažné porušení na straně Nájemce se rozumí prodlení s platbou nájemného delší než 2 měsíce, jednání, ze kterého je zřejmé, že opotřebovává Předmět nájmu tak, že hrozí jeho zničení, na straně Pronajímatele porušení povinností předat a udržovat Předmět nájmu v odpovídajícím stavu tak, aby byl použitelný ke sjednanému účelu užívání.
- 4.10. Smluvní strana, která má v úmyslu vypovědět Smlouvu dle čl. IV odst. 4.6., 4.7. nebo 4.9. je povinna druhou stranu písemně vyzvat k nápravě a poskytnout jí přiměřenou lhůtu k nápravě. Vypovědět Smlouvu dle čl. IV odst. 4.6., 4.7. nebo 4.9. je možné pouze v případě, že k nápravě ve stanovené lhůtě nedojde.

Článek V.

Práva a povinnosti Smluvních stran

5.1. Pronajímatel:

- a) má právo na placení sjednaného nájemného řádně a včas,
- b) má právo vstupu do předmětu nájmu za účelem ověření, zda je předmět nájmu užíván řádným způsobem a v souladu se sjednaným účelem, a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na předmětu nájmu, a to v době po předchozí domluvě,
- c) má povinnost předat předmět nájmu ve stavu způsobilém k jeho užívání dle článku II. této Smlouvy a zajistit Nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu dle této Smlouvy po dobu nájmu,
- d) odstraní bez zbytečného odkladu závady, které mu byly Nájemcem nahlášený, a které brání řádnému užívání předmětu nájmu. Toto ustanovení se nepoužije v případě drobných závad nebo závad způsobených Nájemcem,
- e) je povinen předmět nájmu na své náklady pojistit,
- f) je povinen zabezpečovat plnění povinností vyplývajících ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, z předpisů vydaných na jeho základě a/nebo z jiných předpisů upravujících povinnosti na úseku požární ochrany, zejména, nikoli však výlučně, zajistit revize elektrické instalace a hasicích přístrojů ve vztahu k celému předmětu nájmu.
- g) provádět opravy nad limit uvedený v čl. 5.2 písm. e) této Smlouvy.

5.2. Nájemce:

- a) je oprávněn po dobu trvání této Smlouvy užívat předmět nájmu v souladu se sjednaným účelem nájmu,
- b) není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho části do dlouhodobého podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
- c) je povinen platit sjednané nájemné řádně a včas dle ustanovení této Smlouvy,
- d) je povinen umožnit Pronajímateli přístup do pronajatých prostor na požádání,
- e) je po dobu trvání nájmu povinen na své náklady provádět veškeré drobné opravy předmětu nájmu do výše 20.000,- Kč bez DPH, s ročním limitem 100.000,- Kč bez DPH a současně je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu předmětu nájmu včetně personálního zajištění,
- f) je povinen zajišťovat údržbu a opravy na předmětu nájmu odborně způsobilými a oprávněnými osobami,
- g) je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti, a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, pokud se s pronajímatelem písemně nedohodne jinak,
- h) je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla Pronajímateli,
- i) v případě stavebních úprav předmětu nájmu vyžadujících stavební povolení nebo ohlášení musí mít Nájemce písemný souhlas Pronajímatele,
- j) úpravy Předmětu nájmu neuvedené v písm. i) tohoto článku smí Nájemce provádět samostatně,
- k) je povinen ohlásit Pronajímateli všechny škody v předmětu nájmu, škody, jejichž vznik zavinil, uhradit Pronajímateli,
- l) je povinen při skončení nájmu předat předmět nájmu Pronajímateli vyklizený a uklizený a ve stavu, v jakém předmět nájmu převzal, a v jakém byly provedeny Pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě,
- m) je povinen naplňovat povinnosti vyplývající z protipožárních předpisů a předpisů souvisejících s bezpečným provozem elektrických, plynových, technologických, technických a jiných podobných zařízení, a to ve vztahu k vlastním zaměstnancům i jiným třetím osobám, pohybujícím se v předmětu nájmu, a to ve vztahu ke všem součástem předmětu nájmu.

Článek VI.

Závěrečná ustanovení

- 6.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
- 6.2. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
- 6.3. Smlouvu v registru smluv zveřejní ve stanovené lhůtě Pronajímatel, druhou smluvní stranu (Nájemce) bude o této skutečnosti neprodleně informovat.
- 6.4. Pokud kterékoliv ustanovení této Smlouvy nebo jeho část je nebo se stane neplatným a/nebo nevynutitelným, nebude mít tato neplatnost a/nebo nevynutitelnost vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení této Smlouvy nebo její jen některé části, pokud nevyplývá přímo z obsahu této Smlouvy, že toto ustanovení nebo jeho část nelze oddělit od dalšího obsahu. V takovém případě se obě Smluvní strany zavazují neplatné a/nebo nevynutitelné ustanovení nahradit novým ustanovením, které je svým účelem a významem nejbližší ustanovení této Smlouvy, jež má být nahrazeno.

- 6.5. Pokud v této Smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
- 6.6. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma Smluvními stranami.
- 6.7. Nedílnou součástí této Smlouvy je její **Příloha č. 1**: List vlastnictví č. 3868 pro obec České Budějovice, katastrální území České Budějovice 3, vedený u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice a **Příloha č. 2**. Zřizovací listina ze dne 25.4.2024 včetně dodatků.
- 6.8. Tato Smlouva je vyhotovena elektronicky.
- 6.9. Po řádném přečtení této Smlouvy Smluvní strany potvrzují, že její obsah odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli, a že tato Smlouva byla uzavřena na základě vzájemné dohody, nikoli ve stavu nouze ani za nápadně nevýhodných podmínek.

V _____ dne _____

V _____ dne _____

Pronajímatel:

Mgr. Jarmila
Benýšková

Digitálně podepsal
Mgr. Jarmila
Benýšková
Datum: 2024.07.18
14:14:18 +02'00'

Nájemce:

 Jon Samuel
Šotola
2024.07.18
14:52:46
+02'00'
