

Město Nýřany
IČO 00258199
se sídlem Benešova třída 295, Nýřany, 330 23
zastoupené Hospodářským dvorem Nýřany, spol. s r.o.
IČO 26319233
se sídlem Revoluční 158, Nýřany, 330 23
číslo účtu: 9021-826371/0100
zastoupeným Ing. Dagmar Niedermayerovou, jednatelkou
dále jen „Pronajímatel“

a

Základní škola Sen s.r.o.
IČO 19761562
se sídlem Pankrác 1323, Nýřany, 330 23
číslo účtu: 2802811007/2010
zastoupené Ing. Zuzanou Roskovcovou, jednatelkou
dále jen „Nájemce“

oba společně též jako „Smluvní strany“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona
č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

(dále jen „Smlouvu“)

Čl. 1 Úvodní ustanovení

- 1.1** Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č. p. 67 umístěné na pozemku parcelní číslo 60 v katastrálním území Kamenný Újezd u Nýřan, obec Nýřany zapsaném na LV č. 10001 Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj.
- 1.2** Záměr pronájmu byl schválen usnesením rady města Nýřany č. 111 ze dne 6. 5. 2024.
- 1.3** Oznámení o záměru pronájmu uvedených prostor bylo v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, zveřejněno na úřední desce od 20. 5. 2024 do 5. 6. 2024.
- 1.4** Uzavření této Smlouvy bylo schváleno usnesením rady města Nýřany č. 173 ze dne 30. 9. 2024.
- 1.5** Tato Smlouva navazuje na Smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání uzavřenou mezi Smluvními stranami na dobu určitou do 30. 9. 2024 (viz rozhodnutí rady města Nýřany č. 145 ze dne 30. 8. 2024).

Čl. 2

Předmět a účel nájmu

- 2.1 Předmětem nájmu je budova specifikovaná v Čl. 1 Smlouvy.
- 2.2 Jedná se o budovu školy specifikovanou v příloze č. 1 Smlouvy.
- 2.3 Pronajímatel přenechává nájemci prostory uvedené v příloze č. 1 Smlouvy do užívání za účelem provozu školského zařízení, a dále k provozu mimoškolních zájmových aktivit zaměřených na práci s dětmi a mládeží a volnočasových aktivit zaměřených na všechny věkové kategorie.
- 2.4 Nájemce přebírá uvedené prostory do nájmu, včetně součástí, příslušenství a vybavení (dále jen „předmět nájmu“).
- 2.5 Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu, je mu znám technický stav budovy, součástí, příslušenství i vybavení.
- 2.6 Nájemce byl seznámen s tím, že budova byla naposledy užívána do 07/2013.
- 2.7 Smluvní strany konstatují, že předmět nájmu byl Nájemci předán ke dni podpisu Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání uzavřené na dobu určitou do 30. 9. 2024 na základě rozhodnutí rady města č. 145 dne 30. 8. 2024, o čemž byl Smluvními stranami sepsán Předávací protokol, který byl přílohou č. 2 této původní smlouvy. Předávací protokol je platný i pro tuto (následnou) Smlouvu.

Čl. 3

Doba nájmu

- 3.1 Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou do 30. 6. 2029.
- 3.2 Nájem začíná dnem 1. 10. 2024.

Čl. 4

Výše nájemného

- 4.1 Smluvní strany sjednaly nájemné ve výši 30.000,00 Kč měsíčně, tj. 360.000,00 Kč ročně.
- 4.2 Při velikosti pronajímaných prostor 886,82 m² (viz příloha č. 1 smlouvy) činí roční sazba za m² částku 405,94 Kč. Dle Pravidel o postupu při převodu, pronájmu, pachtu a výpůjčce nemovitého majetku města Nýřany platných a účinných od 1. 1. 2020 je stanovena částka za pronájem ostatních prostor ve výši 500,00 Kč/m²/rok, u společných prostor pak 150,00 Kč/m²/rok. Ve Smlouvě nejsou žádné společné prostory, všechny prostory užívá jediný nájemce. Dle výše uvedených pravidel lze stanovit slevu z nájemného, zpravidla je-li nájemcem školské, charitativní, tělovýchovné, kulturní, sociální, stravovací, vzdělávací, zdravotnické a podobné zařízení nebo jedná-li se o odlehlé části města (Doubrava, Kamenný Újezd, Pankrác, Mexiko). Ve Smlouvě se jedná o školské zařízení i o odlehlou část města (Kamenný Újezd). Proto byla ve Smlouvě uplatněna sleva (cca 20 %).

- 4.3** Smluvní strany sjednávají inflační doložku. V případě, že průměrná roční míra inflace překročí 5 %, zvýší se roční nájemné (a tím i měsíční nájemné) o státem vyhlášenou inflaci. Bude-li průměrná roční míra inflace známa až po splatnosti prvního či dalšího měsíčního nájemného kalendářního roku, sjednává se zpětné doplacení rozdílu výše nájemného. Tato inflační doložka se poprvé použije v roce 2026. O uplatnění inflační doložky bude Nájemce informován dodatkem ke Smlouvě.
- 4.4** Nájemce je povinen hradit smluvní nájemné vždy do 15. dne měsíce, za který je nájemné hrazeno, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený ve Smlouvě. Platba se považuje za přijatou dnem připsání částky na účet Pronajímatele.
- 4.5** V případě prodlení Nájemce s placením nájemného je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci rovněž úrok z prodlení v zákonné výši.
- 4.6** V případě, že se Nájemce ocitne v prodlení s platbami nájemného o více jak 3 měsíce (nemusí jít o po sobě jdoucí měsíce), je Pronajímatel oprávněn vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby a požadovat, aby mu Nájemce předmět nájmu odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce od skončení nájmu, tj. od doručení výpovědi.

Čl. 5

Energie a služby spojené s provozem

- 5.1** Energie a služby spojené s provozem předmětu nájmu (např. dodávky elektřiny, vody, likvidaci odpadů a odpadních vod) si zajistí Nájemce sám a na svůj náklad.
- 5.2** Nájemce si zajistí převod stávajícího elektroměru a vodoměru na svoji osobu. Za tímto účelem předá Pronajímatel Nájemci při fyzickém předání předmětu nájmu příslušné vyplněné formuláře pro zajištění převodu uvedených měřidel.
- 5.3** V budově je plynová kotelna, která do doby provedení rekonstrukce nebude využívána. Plynová kotelna (včetně dodávky plynu) bude řešena samostatným dodatkem ke Smlouvě.
- 5.4** Nájemce je povinen zajišťovat v budově všechny potřebné revize. Bez platných revizí nemůže v budově probíhat výuka ani do ní nemohou mít přístup děti a zaměstnanci. Vstup je v tomto případě povolen pouze firmě zajišťující potřebné revize či opravy. Revize je nutné vždy doložit Pronajímateli.
- 5.5** Nájemce je povinen umožnit firmě NoskaNet (IČ 291 19 316, se sídlem Nýřany, Benešova třída 77) napájet anténní systém umístěný na střeše objektu z elektrické sítě (odběr na základě podružného elektroměru) a 1x ročně (dle vyúčtování dodavatele elektřiny) provést odečet a vystavit firmě NoskaNet fakturu, případně si s firmou NoskaNet sjednat náhradní plnění.

Čl. 6

Práva a povinnosti smluvních stran

- 6.1** Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu Nájemci ve stavu, v jakém byl předmět nájmu při seznámení Nájemce s tímto předmětem.

- 6.2** Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu nebyl delší dobu využíván (od 08/2013). Pronajímatel bere na vědomí nutnost provedení větších oprav pro zprovoznění budovy a souhlasí s tím, že se na nákladech na předem odsouhlasené opravy bude podílet. V případě odsouhlasení opravy Pronajímatelem hradí veškeré náklady Nájemce s tím, že na základě písemného dodatku ke Smlouvě může Pronajímatel část nákladů odečíst z nájemného. Náklady je vždy nutno doložit fakturou, včetně dokladu o jejím uhrazení. Nájemce musí vždy uhradit minimálně částku 10.000,00 Kč/měsíc, náklady na opravy se odečítají až z částky nad 10.000,00 Kč (tedy měsíčně max. 20.000,00 Kč do částky 30.000,00 Kč – viz bod 4.1 Smlouvy). Náklady, které se odečítají z nájemného a které jsou známé ke dni uzavření Smlouvy, jsou vyčísleny v příloze č. 2 Smlouvy.
- 6.3** Pokud nájemní vztah skončí výpovědí ze strany Nájemce dříve, než byla umožněna odsouhlasená výše podílu opravy, Nájemce nemá na uhrazení rozdílu nárok, tj. náklady na opravy jdou plně k jeho tíži.
- 6.4** Pokud nájemní vztah skončí dříve, než byla umožněna odsouhlasená výše podílu opravy, výpovědí ze strany Pronajímatele, má Nájemce nárok na uhrazení rozdílu (tj. zbytkové částky odsouhlasené úhrady) pouze tehdy, nebyla-li Nájemci dána výpověď z důvodu hrubého porušení smlouvy (např. z důvodu porušení platební kázně).
- 6.5** Závady na předmětu nájmu, které se vyskytnou po uzavření Smlouvy a které by bránily řádnému užívání předmětu nájmu, je Nájemce povinen odstranit na své náklady, není-li možné náklady uhradit z pojistné smlouvy uzavřené Pronajímatelem. Tomuto odstranění závad musí předcházet písemná dohoda s Pronajímatelem. Pokud ani jedna Smluvní strana nebude chtít odstranit závady bránící řádnému užívání předmětu nájmu na své náklady, je to důvodem pro výpověď bez výpovědní doby.
- 6.6** Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu včetně inventáře s péčí řádného hospodáře, tj. udržovat jej svým nákladem v čistém a užitelném stavu. Opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu včetně vybavení hradí Nájemce.
- 6.7** Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu vymezenému touto Smlouvou. Bez souhlasu pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání dalších subjektů. Pokud Nájemce poruší některou z těchto povinností, a toto jednání nenapraví k výzvě Pronajímatele ani v přiměřené lhůtě, je toto jednání důvodem pro výpověď nájmu ze strany Pronajímatele, a to bez výpovědní doby.
- 6.8** Nájemce je povinen neprodleně informovat Pronajímatele o nebezpečí vzniku škody nebo o škodě na předmětu nájmu, jinak za tuto vzniklou škodu odpovídá. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na předmětu nájmu v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených zaměstnanci či jednáním třetích osob, přítomných v předmětu nájmu při činnosti nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená nájemcem, jeho zaměstnanci či třetími osobami přítomnými v předmětu nájmu se nájemce zavazuje odstranit na své náklady, a to bezodkladně.
- 6.9** Jakékoli stavební změny či zásadní úpravy předmětu nájmu se Nájemce zavazuje provádět pouze na základě předchozí písemné dohody s Pronajímatelem. V této dohodě bude taková změna předmětu nájmu popsána a současně bude dohodnuto případné vypořádání za zhodnocení předmětu nájmu, buď formou náhrady nákladů na tyto změny či formou slevy ze sjednaného nájemného.

- 6.10** Nájemce bere na vědomí, že jeho majetek v pronajatých prostorách není pojištěn z titulu pojistné smlouvy uzavřené Pronajímatelem. Pojistná smlouva zahrnuje pouze vlastní budovu.
- 6.11** Při předání předmětu nájmu i při jeho vracení bude Smluvními stranami sepsán předávací protokol, jehož obsahem bude popis stavu předmětu nájmu, seznam součástí, příslušenství a vybavení, stav měřičů energií a potvrzení o předání klíčů (viz příloha č. 2 Smlouvy).
- 6.12** Nájemce má povinnosti umožnit Pronajímateli po celou dobu trvání nájemního vztahu (po předchozím písemném oznámení) provedení prohlídky předmětu nájmu v přítomnosti Nájemce za účelem ověření řádného užívání předmětu nájmu.
- 6.13** V naléhavých případech jako jsou požár, povodeň nebo při jiných živelných událostech má Pronajímatel právo vstupu do předmětu nájmu bez předchozího upozornění Nájemce. Z uvedeného důvodu Nájemce zajistí, že Pronajímatel bude mít k dispozici vždy aktuálně používané klíče od vstupních dveří do objektu.
- 6.14** Nájemce je oprávněn umístit na vnější plášť budovy informační tabuli se svými identifikačními údaji a označením předmětu činnosti.
- 6.15** Po ukončení nájmu je Nájemce povinen předat předmět nájmu zpět Pronajímateli s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to ve lhůtě 5 pracovních dnů.
- 6.16** Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen odstranit ve lhůtě 5 pracovních dnů z předmětu nájmu veškeré svoje vybavení, které v průběhu nájemního vztahu do předmětu nájmu umístil, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- 6.17** V případě, že nájemce nevyklidí a nepředá předmět nájmu do 5 pracovních dnů od ukončení nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostor (nejméně společně 3 osoby), vyhotovit písemný seznam věcí Nájemce nacházejících se v předmětu nájmu, tyto věci vyklidit a uskladnit na náklady a nebezpečí Nájemce. Případně je oprávněn takové věci vyklidit a prodat poté, co Nájemce vyzve k jejich vyklizení a poskytne mu přiměřenou lhůtu ke zjednání nápravy. Nájemce s tímto postupem vyjadřuje souhlas.
- 6.18** Pro případ, že Nájemce nepředá nebo nevyklidí předmět nájmu ve lhůtě do 5 pracovních dnů, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,00 Kč za každý den prodlení, počínaje 6. pracovním dnem ode dne ukončení nájemního vztahu. Současně Pronajímatel odpovídá za případnou škodu, která tímto jeho protiprávním jednáním vznikne.
- 6.19** S ohledem na skutečnost, že v těsné blízkosti předmětu nájmu se nachází dům s pečovatelskou službou, musí být bezpodmínečně dodržován noční klid, a to v době od 21:30 hodin do 6:30 hodin. Nájemce se zdrží všech hlučných aktivit a zajistí, aby ani při příchodu a odchodu klientů nedocházelo k nadměrnému hluku.

Čl. 7

Zánik nájemního vztahu

- 7.1** Nájemní vztah vzniklý touto smlouvou zaniká:

- 7.1.1** uplynutím sjednané doby
 - 7.1.2** písemnou dohodou Smluvních stran
 - 7.1.3** výpovědí některé ze Smluvních stran, a to ke dni, ke kterému uplyne výpovědní doba a v případě výpovědi bez výpovědní doby, ke dni doručení výpovědi druhé Smluvní straně
- 7.2** Výpovědní doba činí 12 měsíců pro obě Smluvní strany, nejde-li o výpověď bez výpovědní doby. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena Smluvní straně. Pokud však v průběhu výpovědní doby uplyne sjednaná doba nájmu, skončí nájemní vztah nejpozději uplynutím sjednané doby.

Čl. 8

Závěrečná ustanovení

- 8.1** Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavřely svobodně, vážně, nikoliv v tísní za jednostranně nevýhodných podmínek, že znají její obsah a souhlasí s podmínkami Smlouvy.
- 8.2** Jakékoli změny nebo dodatky Smlouvy musí být písemné a písemně odsouhlaseny oběma Smluvními stranami.
- 8.3** V otázkách touto Smlouvou neupravených se použijí přiměřeně ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 8.4** V případě, že některé ustanovení vyplývající z této Smlouvy je anebo se stane neplatným nebo nevymahatelným a je jako celek nebo jeho část plně oddělitelným od ostatních ustanovení této Smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků z této Smlouvy, pak se Smluvní strany zavazují v rámci této Smlouvy nahradit formou dodatku k této 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.
- 8.5** Nájemce souhlasí se zveřejněním Smlouvy v registru smluv.
- 8.6** Tato Smlouva se vyhotovuje ve 4 vyhotoveních, všechny mají platnost originálu, každá Smluvní strana obdrží po dvou.

V Nýřanech dne 30. 9. 2024

Příloha č. 1

Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání (Nýřany, Kamenný Újezd 67)







