

S M L O U V A

o nájmu nebytových prostor

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), uzavřeli:

Město Tišnov,
se sídlem nám. Míru 111, 666 01 Tišnov,
IČ: 00282707,
DIČ: CZ00282707,
zastoupené starostou města Bc. Jiřím Dospíšilem,
jako „pronajímatel“

a

Gymnázium Tišnov, příspěvková organizace,
se sídlem Na Hrádku 20, 666 01 Tišnov,
IČ: 49459881,
zastoupená ředitelkou gymnázia PhDr. Barborou Holubovou,

jako „nájemce“

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem objektu č. p. 312 v Tišnově, který je součástí pozemku parc.č.st. 360 (dále jen „nemovitost“). Nemovitost je zapsána u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 1 pro obec a katastrální území Tišnov.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu v objektu specifikovaném v čl. I. této smlouvy nebytové prostory o celkové výměře 573,4 m² a to místnosti č. 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 o výměře 529,3 m² nacházející se v III. NP, místnost č. 6 o výměře 44,1 m² nacházející se I. NP a právo k užívání sociálního zařízení nacházející se v III. NP, to vše pro účely výuky studentů.
Situační plán III. NP a I. NP objektu s vyznačením pronajatých prostor je přílohou této nájemní smlouvy.
2. Nájemce se seznámil se stavem pronajatých prostor a přebírá je ve stavu způsobilém k řádnému užívání a ke sjednanému účelu.

III. Doba nájmu

1. Nájem se zřizuje na **dobu neurčitou** počínaje dnem 1. 1. 2025.

2. Nájem lze ukončit:

a) **v jednoměsíční výpovědní lhůtě**, která začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně:

- v případě, že je nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s úhradou nájemného nebo úhradou za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem této smlouvy;
- v případě, že nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu s touto smlouvou;
- v případě, že nájemce neplní povinnosti plynoucí z této smlouvy;
- v případě, že nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajaté prostory, přes písemné upozornění porušují zásadní povinnosti stanovené nájemci touto smlouvou, nebo v jejichž důsledku vzniká na předmětu nájmu škoda nebo hrozí vznik značné škody, nebo které jinak zásadně odporuje dobrým mravům nebo je v rozporu s péčí řádného hospodáře.

b) **v šestiměsíční výpovědní lhůtě**, která bude platná k nejbližšímu datu 1. 7., které nastane po uplynutí výpovědní lhůty, která začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně,

c) **písemnou dohodou smluvních stran**

3. Nájemce je povinen předat po ukončení nájmu pronajaté prostory pronajímateli nejpozději v den následující po ukončení nájmu v takovém stavu, v jakém jej do užívání převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným úpravám schváleným pronajímatelem bez nároku na úhradu vložených nákladů, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Pro případ porušení této povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč za každý i započatý den neoprávněného užívání nebytového prostoru. Smluvní pokuta je splatná do sedmi dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele k úhradě příslušné částky smluvní pokuty na adresu nájemce.

4. Stavební úpravy předmětu nájmu (resp. jeho rekonstrukci) je nájemce oprávněn provádět pouze po udělení předchozího písemného souhlasu pronajímatele a uzavření písemné dohody o finančním vypořádání nájemcem provedeného zhodnocení předmětu nájmu.

IV. Cena nájmu

1. **Nájemné** za pronajaté prostory, jak je uvedeno v čl. II této smlouvy, se sjednává dohodou smluvních stran v celkové **výši 268.800 Kč ročně**.
2. Nájemné je splatné ve **čtvrtletních splátkách ve výši 67.200 Kč** na základě faktury vystavené pronajímatelem. Splatnost faktury je 15 dní po jejím doručení nájemci. Datum zdanitelného plnění je vždy k prvnímu kalendářnímu dni v měsíci.
3. Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit výši nájemného o míru inflace, a to vždy k datu 1. 7., nejdříve však od 1. 7. 2025. Míra inflace je vyjádřena v procentech a pro účely této smlouvy se jí rozumí přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášený každoročně Českým statistickým úřadem za předchozí rok.
4. Pro případ prodlení nájemce s placením nájemného sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do sedmi dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele k úhradě příslušné částky smluvní pokuty na adresu nájemce.

V. Služby spojené s nájmem

1. Smluvní strany ujednaly a nájemce se zavazuje vedle dohodnutého nájemného hradit služby spojené s užíváním předmětu nájmu:
 - a) **vodné, stočné, srážková voda a elektrická energie.**

Tyto služby budou nájemci na základě doručených faktur od dodavatele rozpočítány dle počtu m² pronajaté podlahové plochy a přefakturovány;
 - b) **teplo.**

Náklady na spotřebované teplo budou pronajímatelem fakturovány čtvrtletně zálohovými fakturami. Zálohové rozúčtování nákladů bude provedeno v přepočtu na počet m² pronajaté podlahové plochy mezi jednotlivé nájemce.
1 x ročně po obdržení vyúčtování od dodavatelské firmy tepla bude specializovanou společností provedeno rozpočítání nákladů dle skutečné spotřeby naměřené na poměrových měřících tepla. Na základě rozpočítání bude provedeno konečné vyúčtování se 14denní splatností ode dne vystavení faktury. Náklady na spotřebované teplo společných prostor budou rozpočítány dle skutečné spotřeby naměřené na poměrových měřících tepla mezi jednotlivé nájemce;
2. Pro případ prodlení nájemce s úhradou faktury ve stanovené lhůtě splatnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,2 % fakturované částky za každý den prodlení.

VI. Ostatní ujednání

1. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu nebo k bezplatnému užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory výhradně ke smlouvou stanovenému účelu.
3. Smluvní strany ujednaly a nájemce se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady obvyklou údržbu (úklid, malování pronajatých prostor, vnitřní nátěry oken, údržba venkovního prostranství přilehlého k pronajatým nemovitostem apod.) a drobné opravy pronajatých prostor, přičemž za drobné opravy jsou považovány opravy uvedené v ust. § 5, 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb.

Smluvní strany ujednaly, že nájemce hradí opravy, které v jednotlivosti nepřevýší částku 10.000 Kč. Tato limitní částka, dohodnutá pro opravy v rámci běžné údržby pronajatých prostor podléhá valorizaci – bude tedy pronajímatelem upravována v závislosti na úředně vyhlášené míře inflace vždy k 1. 7. příslušného roku, počínaje rokem 2025. K tomuto postačí písemné sdělení pronajímatele nájemci.

Opravy a úpravy nad rámec běžné údržby, které v jednotlivosti převýší dohodnutou limitní částku, je nájemce povinen předem písemně projednat s pronajímatelem, včetně způsobu jejich financování.

4. Nájemce se zavazuje zajistit na vlastní náklady provádění kontrol a revizí pronajatých prostor v termínech a způsobem předepsaným právními předpisy a příslušnými ČSN.
5. Nájemce je povinen neodkladně hlásit pronajímateli všechny vážné závady v pronajatých prostorech a umožnit jejich odstranění.
6. Nájemce je povinen plnit povinnosti na úseku požární ochrany, vyplývající ze zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit proškolení svých zaměstnanců o bezpečnosti práce a požární ochraně a zajistit jejich dodržování.
7. Nájemce se zavazuje při provozování činnosti v pronajatých prostorech dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické a ostatní předpisy v oblasti životního prostředí a ochrany zdraví a majetku.
8. Nájemce odpovídá za řádnou likvidaci komunálního odpadu v rozsahu odpovídajícím svým potřebám. Náklady s tím spojené ponese ze svého.
9. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli kdykoli na jeho požádání přístup do předmětu nájmu, a to nejpozději do 24 hodin od ústního či písemného požádání pronajímatelem, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
10. Nájemce zodpovídá pronajímateli za veškerou škodu, která mu vznikne v souvislosti s užíváním pronajatých prostor, a to v důsledku jednání jeho klientů nebo třetích osob, kterým nájemce umožnil do pronajatých prostor přístup. Pronajímatel může vymáhat po nájemci náhradu škody v plné výši.

VII.
Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí zákonem číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně, vážně, určitě, vědomi si právních následků spojených s jejím uzavřením.
3. Obsah smlouvy lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran.
4. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, přičemž smluvní strany obdrží po jednom z nich.
5. Uzavření této smlouvy bylo schváleno na schůzi Rady města Tišnova č. 26 konané dne 23. 10. 2024, usnesením č. RM/32/26/2024.
6. Přílohy smlouvy tvoří:
Příloha č. 1 - Situační plán III. NP a I. NP budovy s vyznačením pronajatých prostor

V Tišnově dne 23. 10. 2024



za pronajíma
Bc. Jiří Dospíšil
starosta města Tišnova

V Tišnově dne 25. 11. 2024



za nájemce
Bc. Barbora Holubová
ředitelka Gymnázia Tišnov

OZNAČENÍ	ÚČEL	PLOCHA	PODLAŽNÁ
20	CHODBA	87,68 m ²	DLAŽBA
21	SCHODISTOVÝ PROSTOR	28,25 m ²	DLAŽBA
22	TRIDA 1	64,00 m ²	PVC
23	TRIDA 2	61,75 m ²	PVC
24	KABINET 1	15,64 m ²	KOBEREC
25	TRIDA 3	70,00 m ²	PVC
26	KABINET 2	21,80 m ²	PVC
27	SERVIS	24,48 m ²	KOBEREC
28	TRIDA 4	94,50 m ²	PVC
29	TRIDA 5	69,65 m ²	PLAŠUCÍ PODLAHA
30	TRIDA 6	62,73 m ²	FVC
31	REDITELNA	35,38 m ²	KOBEREC
32	SÍDLA	09,57 m ²	KOBEREC
33	UMYJÁRNA CHLAPCÍ	06,38 m ²	DLAŽBA
34	WC CHLAPCÍ	13,34 m ²	DLAŽBA
35	UMYJÁRNA ŽENY	04,29 m ²	DLAŽBA
36	WC ŽENY	08,65 m ²	DLAŽBA
27	UMYJÁRNA PRO FESOR	01,68 m ²	DLAŽBA
38	WC PROFESOR	01,17 m ²	DLAŽBA



