

2643

Dnešního dne uzavřeli ve smyslu ustanovení §663 a násl. občanského zákoníku označení účastníci :

Město Náchod, se sídlem v Náchodě, Masarykovo nám.40, PSČ 547 61

IČ 272868,

bankovní spojení: KB a.s., pobočka Náchod, č.ú. 19-222551/0100, v.s. 27000000834

zastoupené místostarostkou Ing. Pavlou Maršíkovou

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen pronajímatel)

a

Střední odborná škola sociální - Evangelická akademie, se sídlem v Náchodě, Jiráskova ul. čp. 461, PSČ 547 01 (dále jen SOŠ sociální-Evangelická akademie)

IČ 00189391

zastoupená ředitelem Mgr. Davidem Hanušem

zřízena zápisem Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy ČR dne 29.6.2006 s platností k 1.7.2006 pod č.j. 7362/06-21

jako nájemce na straně druhé (dále jen nájemce)

tuto

nájemní smlouvu č.SM/834/2007

čl.I.

Předmět nájmu

1. Město Náchod je vlastníkem budovy školy čp. 335, adresa: 547 01 Náchod, Kladská 335, na stavební parcele st.p.č. 570 o výměře 1048 m², zapsané na LV č.10001 pro k.ú. Náchod, obec Náchod u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové. Katastrální pracoviště Náchod.
2. Uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno radou města Náchoda dne 6.2.2007 usnesením č.9/194/07..... pod číslem akce 2643.
3. Záměr pronajmout budovu školy čp. 335 byl zveřejněn na úřední desce MěÚ v Náchodě od 13.12.2006 do 15.1.2007.

čl.II.

Podmínky nájmu

1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci budovu školy uvedenou v čl.I. odstavec 1. této smlouvy.
2. Pronajímatel přenechává nájemci budovu školy za účelem využití pro svoji činnost schválenou Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy ČR dle aktuálního výpisu z rejstříku škol a školských zařízení, který je přílohou této smlouvy a pro ostatní aktivity nájemce, mimo jiné autoškolu, Studentský klub při škole VOKO mimoškolní aktivity a doplňkovou činnost nájemce.
3. V budově školy nejsou žádné movité věci ve vlastnictví pronajímatele.
4. Pronajímatel souhlasí s tím, aby měl nájemce v budově školy své sídlo.

5. Budova školy se pronajímá na dobu **neurčitou** s účinností od **1.8.2007.**
6. Nájemné je stanoveno dohodou ve výši 150.000,- Kč/rok.
7. Nájemce se zavazuje hradit nájemné ve dvou stejně vysokých splátkách po 75.000,- Kč, vždy k 31.3. a 31.10. příslušného roku na číslo účtu a variabilní symbol uvedený v záhlaví této nájemní smlouvy.
8. Za rok 2007 nájemce uhradí pronajímateli poměrnou část nájemného ve výši **62.500,- Kč.** Nájemce se zavazuje uhradit nájemné za poměrnou část roku 2007 na číslo účtu a variabilní symbol uvedený v záhlaví této nájemní smlouvy do 31.10.2007.
9. Pronajímatel je každoročně oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o hodnotu inflace stanovenou ČSÚ a toto písemně oznámit nájemci do 28.2. příslušného roku, na který se nájemné zvyšuje.
10. Pro případ prodloužení s úhradou splátky nájemného nebo její části se sjednává úrok z prodloužení v souladu s ustanovením § 517 Občanského zákoníku a nařízením vlády č. 142/1994. Ke dni uvedenému v této smlouvě jako zahájení sjednané doby nájmu předává pronajímatel nájemci budovu a vybavení ve funkčním provozuschopném stavu a v souladu s bezpečnostními, hygienickými a jinými obecně platnými předpisy.
11. Ke dni předání budovy školy nájemci bude provedena důkladná fotodokumentace stavu budovy, a to ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží nájemce.
12. Ke dni předání budovy školy nájemci a po ukončení nájmu ke dni předání budovy školy bude vyhotoven předávací protokol o stavu nemovitosti, který podepíší pronajímatel a nájemce, a to ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží pronajímatel a nájemce.
13. Pronajímatel se zavazuje, že přijaté nájemné bude použito výhradně na rozsáhlejší nebo investiční opravy budovy školy mimo opravy uvedené v čl. III. odst. 2. věta první. Rozsáhlejší opravy a investice budovy se budou provádět do výše zůstatku přijatého nájemného.

čl.III.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat pronajatou budovu pouze k účelu uvedenému v čl. II. odstavce 2. této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje zajišťovat na svůj náklad běžnou údržbu pronajaté nemovitosti a opravy vyplývající z běžného užívání (např. opravy vodovodních baterií, zasklívání oken, malování, výměna žárovek, el.zásuvek, el.pojistek, zámků dveří, klik a pod.) do výše 40 000,- Kč za každý uvedený případ. Rozsáhlejší opravy a změny pronajatých prostor nad rámec běžného užívání je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. O nákladech těchto prací bude v každém konkrétním případě uzavřena samostatná dohoda.
3. Nájemce se dále zavazuje udržovat pronajaté prostory a jejich okolí v čistotě a pořádku, dodržovat všechny bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy. Nájemce výslovně přebírá povinnosti k zajištění požární ochrany vyplývající ze zákona č. 237/2000 Sb. a vyhlášky MV ČR č. 246/2001 Sb. ve znění změn a doplňků, zejména povinnost vést požární knihu pronajatého objektu, pořizovat ruční hasící přístroje a zajišťovat revize.
4. Na svůj náklad bude nájemce zajišťovat provádění revizí el. rozvodů, el. spotřebičů a el. rozvaděčů, revizi plynových spotřebičů a rozvodů, ručních hasících přístrojů a hromosvodů.

5. Nájemce se zavazuje zajišťovat na své náklady čistotu a schůdnost chodníků a pozemků přilehlých k pronajaté nemovitosti, v zimním období zajišťovat posyp a odklizení sněhu a plnit další povinnosti stanovené Vyhláškou města Náchoda o udržování čistoty a pořádku ve městě.
6. Nájemce je povinen zabezpečit ochranu pronajatého majetku a podřídit se kontrolám stavu požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v objektu a učinit opatření k odstranění závad zjištěných kontrolou.
7. Nájemce se zavazuje uzavřít svým jménem smlouvy na odběr el.energie, odběr plynu a energie určené k vytápění objektů a k ohřevu užitkové vody s jednotlivými dodavateli.
8. Nájemce se zavazuje uzavřít svým jménem smlouvu na odběr vody a úhradě vodného, stočného a srážkové vody s dodavateli.
9. Nájemce se zavazuje uzavřít svým jménem samostatnou smlouvu na odvoz odpadků.
10. Nájemce odpovídá za škodu na majetku pronajímatele i za jinou škodu, kterou způsobil porušením povinností sjednaných ve smlouvě nebo povinností vyplývajících ze zákona.
11. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provést občasnou kontrolu stavu pronajatého objektu s možností nahlédnutí do všech místností.
12. Nájemce je dále povinen umožnit pronajímateli kdykoliv na požádání provést kontrolu plnění povinností vyplývajících z této smlouvy nebo ze zákona, k tomu je povinen v případě potřeby předložit příslušné dokumenty a materiály.

čl.IV.

Další ujednání

1. Pojištění budovy školy zajišťuje pronajímatel.
2. Nájemce se zavazuje zajistit pojištění vnitřního zařízení a vybavení budovy čp. 335 a pojištění odpovědnosti za škodu vzniklou činností nájemce v tomto objektu.
3. Při ukončení platnosti této smlouvy není nájemce oprávněn požadovat úhradu nákladů vložených do oprav a změn objektu nebo vybavení, nebude-li dohodnuto jinak.
4. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý objekt nebo jeho část do podnájmu či obdobného užívání dalším osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

V.

Skončení nájmu

1. Dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
2. Výpovědí ze strany pronajímatele se šestiměsíční výpovědní lhůtou, pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti sjednané touto smlouvou nebo vyplývající ze zákona. Za hrubé porušení povinností se považuje zejména prodlení se zaplacením splátky nájemného nebo její části delší než jeden měsíc po písemném upozornění nájemce pronajímatelem, užívání pronajaté nemovitosti v rozporu se sjednaným účelem užívání nebo v rozporu s jinými ustanoveními této smlouvy a dále jednání nájemce takovým způsobem, že pronajímateli hrozí nebo vzniká škoda.

3. Výpověďí kterékoliv ze stran, bez **udání** důvodu, nejpozději do 31.1. kalendářního roku. V takovém případě činí výpovědní **lhůta 17** měsíců a počíná běžet od 1.2. kalendářního roku v němž byla doručena výpověď.

Dohoda i výpověď smlouvy musí **být učiněny** písemně. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď se považuje za doručenou dnem **uložení** zásilky na poště v případě nevyzvednutí doporučené zásilky zaslané na adresu účastníka **uvedenou** v této smlouvě nebo upřesněnou v průběhu trvání smluvního vztahu.

Ke dni skončení nájmu je nájemce **povinen** vrátit pronajímateli budovu školy původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným domluveným úpravám. V případě, že tak neučiní, je pronajímatel oprávněn **zajistit** uvedení objektu do původního stavu a náklady s tím spojené se zavazuje uhradit nájemce. Pro každý z těchto případů, tj. nevyklizení, nepředání nebo neuvedení budovy školy do **odpovídajícího** stavu ke dni ukončení nájmu, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení. Nájemce se zavazuje smluvní pokutu uhradit do 15 dnů po **písemné výzvě** pronajímatele, ve které svůj nárok na pokutu uplatní a vyčíslí.

Účastníci prohlašují, že tato **smlouva** byla uzavřena na základě jejich svobodné a pravé vůle, nikoliv v tísní ani pod nátlakem **jedné** ze smluvních stran.

Tuto smlouvu lze měnit jen **písemnou** dohodou obou stran.

Smlouva je vyhotovena ve 4 **stejnopisech**, z nichž 1 obdrží nájemce a 3 pronajímatel.

V Náchodě dne 8.2.2007

V Náchodě dne 8.2.2007