

Smlouva o nájmu nemovitostí

Smluvní strany

Město Žatec

IČO: 00265781

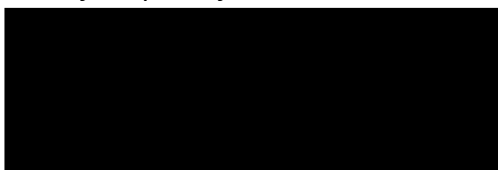
DIČ: CZ00265781

se sídlem náměstí Svobody 1, 438 01 Žatec

zastoupené starostou Ing. Radimem Laiblem

bankovní spojení: č. ú. 19-422481/0100, KB a.s. pobočka Žatec

dále jen „pronajímatel“



dále jen „správce“

a

Gymnázium, Žatec, Studentská 1075, příspěvková organizace,

IČO: 61357278

se sídlem Studentská 1075, 438 01 Žatec,

jejíž zřizovatelem je Ústecký kraj, se sídlem Velká Hradební 3118 400 02 Ústí nad Labem

zastoupena ředitelkou

dále jen „nájemce“

společně jako „smluvní strany“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu nemovitostí
(dále jen "smlouva")

podle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb.,
občanského zákoníku, v platném znění

Preambule

Pronajímatel je vlastníkem souboru nemovitostí dále v této Smlouvě specifikovaných, které jsou svým účelovým určením vhodné pro provoz školského zařízení.

Pronajímatel má zájem na zajištění provozu školského zařízení a souvisejících studijních oborů, které mají široký všeobecně vzdělávací charakter. Jedná se o obory 79-41-K/41, čtyřletá gymnaziální příprava, po ukončení 9. ročníku základní školy a 79/41-K/81, osmiletá gymnaziální příprava po ukončení 5. ročníku základní školy.

Nájemce je příspěvkovou organizací Ústeckého kraje disponující všemi oprávněními k poskytování školského vzdělávání ve smyslu zákona č. 561/2004 Sb., školský zákon, v aktuálním znění a za tím účelem je schopen řádně a účelně využít soubor nemovitostí ve vlastnictví pronajímatele.

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výhradním vlastníkem nemovitostí pozemku st. p. č. 1233, o výměře 2292 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 1075, objekt občanské vybavenosti, pozemku st. p. č. 3767, o výměře 366 m², zastavěná plocha a nádvoří, na kterém je umístěna stavba bez č.p./č.e., jiná stavba, pozemku st. p. č. 4630/2, o výměře 1681 m², ostatní plocha, zeleň, pozemku st. p. č. 4630/6, o výměře 861 m², zahrada, pozemku st. p. č. 4630/7, o výměře 752 m², zahrada, pozemku st. p. č. 4630/8, o výměře 1308 m², ostatní plocha, jiná plocha, pozemku st. p. č. 4630/25, o výměře 790 m², ostatní plocha, zeleň, vše zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro obec a k. ú. Žatec mimo jiné nemovitosti (dále též jen „**nemovitosti**“).
2. V budově č.p. 1075 ul. Studentská v Žatci je umístěna bytová jednotka, která má charakter služebního bytu a tato není předmětem smlouvy o nájmu nemovitostí. Nájem bytu a výše nájemného za jeho užívání jsou předmětem samostatné nájemní smlouvy mezi městem Žatec jako pronajímatelem a nájemcem bytu [REDAKCE] [REDAKCE] který byl školníkem. Podle sdělení nájemce ukončil [REDAKCE] ke dni 30.6.2024 zaměstnanecký poměr [REDAKCE] Nájemce, tj. Gymnázium, Žatec, Studentská 1075, příspěvková organizace, prohlašuje, že v době uzavření této smlouvy [REDAKCE] služební byt nadále užívá a současně nájemce bere na vědomí, že v souladu s ust. § 2298 odst.2 občanského zákoníku mu nájem služebního bytu skončí uplynutím dvou let ode dne, kdy přestal vykonávat práci, t.j. dnem 31.7.2026.
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do užívání uvedené nemovitosti za podmínek dohodnutých v této smlouvě a nájemce se zavazuje, že bude nemovitosti řádně užívat v souladu s právními předpisy a podmínkami dohodnutými v této smlouvě, a za toto dočasné užívání bude platit pronajímateli nájemné ve výši a způsobem dále v této smlouvě uvedeným.
4. Nemovitosti jsou nájemci poskytnuty k dočasnému užívání za účelem provozu školského zařízení a zajištění školského vzdělávání ve smyslu zákona č. 561/2004 Sb., školský zákon, v aktuálním znění. Především zajištění studijních oborů, které mají široký všeobecně vzdělávací charakter. Jedná se o obory 79-41-K/41, čtyřletá gymnaziální příprava, po ukončení 9. ročníku základní školy a 79/41-K/81, osmiletá gymnaziální příprava po ukončení 5. ročníku základní školy.

II.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 1.1.2025 s jednorocní výpovědní dobou, která začne plynout vždy od 1.9. kalendářního roku následujícího po doručení písemné

výpovědi druhé smluvní straně.

III.

Výše nájemného a výše jeho platby

1. Smluvní strany se s ohledem na účel nájmu a zájmu smluvních stran na zajištění provozu školského zařízení a souvisejících studijních oborů, které mají široký všeobecně vzdělávací charakter dohodly, že základní nájemné bez služeb za nemovitosti specifikované v čl. I této smlouvy je stanoveno počínaje 1.1.2025 dohodou smluvních stran ve výši 637.080,00 Kč ročně. Nájemce se zavazuje k úhradě zálohy na služby - vodné a stočné ve výši celkem 120.000 Kč ročně ve formě měsíčních záloh ve stejných lhůtách a stejným způsobem jako je povinen k úhradě nájemného.

Zálohy na služby vodné a stočné se pronajímatel zavazuje nájemci vyúčtovat, a to dle skutečné spotřeby nájemcem, vždy jedenkrát ročně nejpozději do 4 měsíců od obdržení vyúčtování těchto služeb od dodavatelů služeb za předchozí zúčtovací období. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli případné nedoplatky za vyúčtované služby spojené s užíváním předmětu nájmu vždy nejpozději do 3 měsíce od doručení tohoto vyúčtování. V případě vzniklých přeplatek za vyúčtované služby spojené s užíváním předmětu nájmu se pronajímatel zavazuje tyto přeplatky vrátit nájemci na účet č. 3140850297/0100, a to nejpozději do 3 měsíce od doručení tohoto vyúčtování.

2. Nájemné je splatné nejpozději do 15. dne příslušného měsíce ve výši 1/12ročního základního nájemného, tj. částkou 53.090,00 Kč a 1/12roční zálohy na služby ve výši 10.000,00 Kč, t.j. celkem 63.090,00 Kč.

Nájemné je splatné převodem na účet města spravovaný správcem objektu, č. ú. 29022-422481/0100, VS 2107500.

3. Smluvní strany se dohodly na valorizaci nájemného. Pronajímatel je oprávněn vždy od 1.6. příslušného kalendářního roku navýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Základem pro výpočet inflace bude výše nájemného k 31.12. předchozího kalendářního roku. Nájemné bude navýšeno bez nutnosti uzavírat dodatek ke smlouvě a nová výše nájemného bude pronajímatelem nájemci oznámena formou doručení nového výpočtového listu vždy nejpozději do 31.5. příslušného kalendářního roku. Do okamžiku prokazatelného doručení nového výpočtového listu nájemci na adresu pro doručování uvedenou v záhlaví smlouvy je nájemce povinen hradit pronajímateli nájemné ve stávající výši.

IV.

Zánik smlouvy

1. Smlouvu mohou její účastníci vypovědět v jednorroční výpovědní době, která počíná běžet vždy od 1.9. následujícího kalendářního roku po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě pochybností se má za to, že výpověď byla doručena desátého

dne poté, co byla předána k doručení provozovateli poštovních služeb nebo doručena do datové schránky.

2. Pronajímatel si vyhrazuje právo kromě zákonných důvodů tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby i v případě zvlášť závažného porušení této smlouvy. Za zvlášť závažné porušení smlouvy se považuje:
 - přenechání užívání nemovitostí nebo jen částí nemovitostí další osobě na dobu delší než 12 kalendářních měsíců v řadě, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajaté nemovitosti takovým způsobem, že dochází k opotřebování pronajatých nemovitostí nad míru přiměřenou okolnostem,
 - jestliže nájemce, ač upomenut, nezajistil údržbu a opravu nemovitostí v smluveném rozsahu, a pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda,
 - v případě, že je nájemce v prodlení s úhradou nájemného delším než 3 měsíce,
 - v případě, že nájemce přestane zajišťovat účel nájmu uvedený v čl. I, případně účel obdobný, ale vždy spočívající v zajištění provozu školského zařízení a souvisejících studijních oborů

V.

Další ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav nemovitostí a v tomto stavu je přejímá.
2. Nájemce bere na vědomí, že budova č. p. 1075 ulice Studentská v Žatci, umístěná na pozemku zastavěná plocha a nádvoří st. p. č. 1233 v k. ú. Žatec je zapsána v seznamu nemovitých kulturních památek ČR.
3. Nájemce se zavazuje nemovitosti užívat dohodnutým způsobem pro vlastní potřeby a dbát řádných sousedských vztahů v souladu s dobrými mravy. Nájemce se zavazuje, že bude nemovitosti užívat s péčí řádného hospodáře, provádět na své náklady základní údržbu zeleně, jako je sekání trávy a ořez dřevin. Dále bude nájemce provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy nebytových prostor. Běžnou údržbou se analogicky rozumí údržba uvedená v §2 a za věcné vymezení drobných oprav se považují analogicky opravy uvedené v §3 a §4 nařízení vlády ČR č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy neb. prostor a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4 nařízení vlády ČR č.308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 3.000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce. Je-li předmětem opravy odstranění vady či škody, kterou nájemce způsobil v souvislosti s užíváním areálu sám, či osoby, které se s jeho souhlasem v areálu pohybovaly, pak je povinen provést opravu na svůj náklad vždy.
4. Nájemce bude pronajatý majetek chránit před poškozením a jinou majetkovou újmu. Nájemce bude provádět opravy a údržbu na vybavení a zařizovacích předmětech pořízených na své náklady. V případě nutnosti výměny tohoto vybavení a zařizovacích předmětů provede výměnu na své náklady, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.

5. Nájemce je bez zbytečného odkladu povinen pronajímateli oznámit potřebu údržby a oprav, které jsou svým rozsahem a charakterem nad rámec smluvené běžné údržby a drobných oprav. Pokud nájemce nesplní tuto oznamovací povinnost, odpovídá pronajímateli za škodu vzniklou v důsledku její nesplnění.
6. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do nemovitosti za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem a nájemce je povinen mu toto umožnit.
7. Podle dohody obou smluvních stran není nájemce oprávněn přenechat nemovitosti nebo jejich část k užívání třetí osobě na dobu delší než 12 kalendářních měsíců v řadě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce může přenechat užívání části nemovitosti třetí osobě na dobu kratší než 12 kalendářních měsíců. V tomto případě je nájemce povinen písemně oznámit pronajímateli přenechání užívání části nemovitosti třetí osobě. Nájemce ve vztahu k pronajímateli odpovídá za řádné užívání věci i za podnájemce a obě smluvní strany berou na vědomí, že právo podnájmu je právem odvozeným a zaniká s právem nájemce.
8. Změny na nemovitostech je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladu s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Provede-li nájemce změny na nemovitostech bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést nemovitosti na své náklady do původního stavu, nebude-li dohodnuto jinak. Hrozí-li v důsledku prováděných změn na nemovitostech pronajímateli škoda, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
9. Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy kdykoli, stanou-li se nemovitosti později, aniž by nájemce porušil svoji povinnost, nezpůsobilými ke smluvenému užívání, nebo bude-li mu odňata taková část věci, že by tím byl zmařen účel smlouvy.
10. V případě služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, nájemce hradí na vlastní náklady elektrickou energii, plyn, přičemž příslušné měřiče budou nahlášeny na nájemce. Vytápění nemovitostí, které jsou předmětem nájmu, zajistí na vlastní náklady nájemce. Náklady na odvoz a likvidaci odpadu si také zajistí nájemce sám včetně nádob na odklad odpadů.
11. Nájemce si na vlastní náklady zajistí ostatní druhy pojištění (kromě pojištění objektu proti poškození nebo zničení živelnou událostí), a to zejména vlastního majetku umístěného v a na pronajatých prostorech.
12. Po skončení nájmu, je nájemce povinen nemovitosti vyklidit a předat pronajímateli ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
13. Nájemce se zavazuje, že v případech daných příslušnými právními předpisy na své náklady zajistí provedení revizí elektrických a plynových spotřebičů a revizi hasicích přístrojů, které jsou v jeho vlastnictví.
Revizi rozvodů elektrické energie v budově, revizi komínů, hromosvodu, požárních hydrantů, rozvodů plynu a revizi elektrických a plynových zařízení ve vlastnictví pronajímatele zajistí správce na náklady pronajímatele.
14. V případě pozemků, které jsou předmětem nájmu, se nájemce zavazuje, že je bude udržovat na vlastní náklady v řádném stavu a bude udržovat čistotu. Nájemce v případě porušení těchto povinností odpovídá za veškeré škody způsobené třetím osobám.
15. Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat veškeré platné právními předpisy mu uložené protipožární, hygienické a ekologické povinnosti, nese odpovědnost za škody vzniklé jejich nedodržováním. Stejně se zavazuje, že bude dodržovat veškeré právní předpisy v

případě BOZ.

16. Pronajímatel prohlašuje, že bytová jednotka umístěná v budově č.p. 1075 ul. Studentská v Žatci má charakter služebního bytu. Pronajímatel se zavazuje prioritně umožnit užívání bytu pro potřeby zaměstnance nájemce, případně jiného využití pro potřeby nájemce.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy a podmínky výslovně neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění.
2. Jakékoliv změny a dodatky musí být provedeny písemně potvrzením obou smluvních stran.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude v úplném znění uveřejněna prostřednictvím registru smluv postupem podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu s ust. § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
5. Dnem účinnosti této smlouvy zaniká platnost a účinnost Smlouvy o nájmu nebytových prostor a pozemků ze dne 4.11.1992.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má stejnou platnost. Pronajímatel obdrží dva stejnopisy smlouvy a nájemce dva stejnopisy smlouvy.
7. Účastníci smlouvy shodně prohlašují, že jsou způsobilí k tomuto právnímu jednání, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli, rozumí jí a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz výše uvedeného připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.
8. Záměr pronajmout nemovitosti byl zveřejněn na úřední desce od 11.10.2024 do 26.10.2024. Nájem nemovitostí byl schválen usnesením Rady města Žatce č. 921/2024 ze dne 29.11.2024.

Za pronajímatele:

Žatec, 16.12.2024

Za nájemce:

Žatec, 16.12.2024

.....
Město Žatec
Ing. Radim Laibl
starosta města

.....
Gymnázium, Žatec, Studentská 1075, příspěvková

