



Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) smluvní strany:

Město Lysá nad Labem

se sídlem Husovo náměstí 23, 289 22 Lysá nad Labem

IČO: 00239402, DIČ: CZ00239402

datová schránka DS: 5adasau, bankovní spojení: 182-0504268369/0800

zastoupené Mgr. Karlem Markem, starostou

na straně pronajímatele (dále jen „pronajímatel“)

a

Praktická škola a Základní škola Lysá nad Labem, příspěvková organizace

Se sídlem: Komenského 1534, 289 22 Lysá nad Labem

IČO: 70837384

Zastoupená Ing. [REDACTED]

na straně nájemce (dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně dále jen jako „smluvní strany“)

tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „smlouva“):

Článek I.

Úvodní prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy čp. 1534 na pozemku p.č. 1940 v k.ú. Lysá nad Labem, obci Lysá nad Labem, zapsaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Nymburk na listu vlastnictví č. 3183 pro k.ú. Lysá nad Labem. Budova je na adrese Komenského 1535, Lysá nad Labem (dále jen „budova“).
2. Pronajímatel dále prohlašuje, že v budově se nacházející tyto prostory:

Označení prostoru	výměra v m ²	cena za	nadzemní podlaží	podíl na užívání
<i>Učebny, sociální zařízení, kabinety</i>	<i>145</i>	<i>220,- Kč</i>	<i>1. NP, Pavilon G</i>	<i>1/1</i>
<i>Chodby, společně užívané prostory</i>	<i>293,53</i>	<i>220,- Kč</i>	<i>1. NP, Pavilon G</i>	<i>50 %, společný</i>
<i>Učebny, sociální zařízení, kabinety</i>	<i>397,87</i>	<i>220,- Kč</i>	<i>2. NP, Pavilon G</i>	<i>1/1</i>
<i>Chodby, společně užívané prostory</i>	<i>188,52</i>	<i>220,- Kč</i>	<i>2. NP, Pavilon G</i>	<i>50 %, společný</i>
<i>Chodby</i>	<i>1131</i>	<i>220,- Kč</i>	<i>1. NP, Pavilon A+H</i>	<i>9,1 %, společné</i>
<i>Chodby, společně užívané prostory</i>	<i>188,52</i>	<i>220,- Kč</i>	<i>3. NP, Pavilon G</i>	<i>50%, společný prostor</i>
<i>Archiv</i>	<i>19,44</i>	<i>220,- Kč</i>	<i>3. NP, Pavilon G</i>	<i>1/1</i>
CELKEM výměra:	2 363,88			1 000,52

3. Prostor označený v odst. 2. tohoto článku jako společný prostor je určený k užívání více nájemců v budově, resp. jeho částí (dále též „společné prostory“), přičemž počet nájemců vyjadřuje podíl na užívání prostor.
4. **V prostorách je umístěno vybavení, které nájemce již převzal.** Do prostor je zavedena přípojka internetu.

Článek II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci za níže uvedených vzájemně dohodnutých podmínek prostory specifikované v článku I. odst. 2. této smlouvy včetně vybavení specifikovaného v článku I. odst. 4. této smlouvy k dočasnému užívání a nájemce si prostory včetně vybavení touto smlouvou za níže uvedených vzájemně dohodnutých podmínek od pronajímatele pronajímá a zavazuje se platit pronajímateli nájemné.
2. Prostory se pronajímají pro účely školského zařízení, tedy pro účely nemající charakter podnikatelské činnosti.
3. Nájemce je oprávněn a současně povinen užívat prostory výhradně ke sjednanému účelu. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že nájemce nemá právo provozovat v prostorách jinou činnost, než pro kterou mu byly prostory pronajaty. V případě, že by chtěl nájemce v prostorách provozovat jinou činnost, je povinen se předem písemně pronajímatele dotázat. Smluvní strany jsou zajedno, že pronajímatel není povinen nájemci udělit souhlas s nájmem prostor pro jiný účel než dohodnutý v této smlouvě. Bude-li nájemce užívat prostory k jinému než sjednanému účelu, bude takové jednání považováno za hrubé porušení povinnosti ze strany nájemce.

Článek III. Nájemné a platby souvisejících s užíváním prostor, jistota

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši **220.114,- Kč ročně**. Nájemné je stanoveno na základě rozhodnutí Rady města Lysá nad Labem.
2. Nájemce se zavazuje uhradit ke své tíži náklady související s provozem pronajatých prostor, tj. za služby spojené s užíváním nebytových prostor (vodné, stočné, el. proud, vytápění objektu), které nejsou zahrnuty v nájemné a hradí se zvlášť, a to na základě přeučtování těchto nákladů na základě vystavené faktury Městem Lysá nad Labem. Pronajímatel má právo jednostranným oznámením měnit způsob stanovení způsobu spotřeby. Výpočet vyúčtování bude proveden dle skutečné spotřeby zjištěné na podružných měřicích. V prostorech, kde nejsou měřiče nainstalovány bude výpočet proveden poměrově.
3. Ve službách není zahrnutý odvoz komunálního odpadu; nájemce hradí na své náklady likvidaci odpadů související s provozem pronajatých prostor, a to ve výši 10.064,- Kč ročně. Další služby, které by chtěl nájemce v souvislosti s nájmem prostor užívat (např. telefonní přípojka, internet, poplatek za rozhlas atd.), nejsou zahrnuté do dohodnuté výše nájemného dle tohoto článku. Dodávku těchto dalších služeb si nájemce zajistí sám u dodavatelů služeb s tím, že před sjednáním dodávky tuto skutečnost oznámí e-mailem pronajímateli.
4. Nájemce se zavazuje platit Nájemné v jedné splátce, splatné vždy k 15.4. příslušného roku. Nájemné bude hrazeno bezhotovostně na účet pronajímatele číslo účtu **182-0504268369/0800 pod variabilním symbolem 311144**. Pronajímatel je oprávněn písemně oznámit nájemci změnu čísla účtu pro platbu Nájemného, a to bez nutnosti uzavření dodatku k této smlouvě.
5. Nezaplatí-li nájemce Nájemné do 5 pracovních dnů po stanoveném termínu, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, jehož výše odpovídá ročně výši repo sazby stanovené ČNB pro 1. den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.
6. Smluvní strany si sjednávají inflační doložku: Pronajímatel je oprávněn nájemné v každém kalendářním roce následujícím po uzavření této smlouvy valorizovat v závislosti na míře inflace uvedené Českým statistickým úřadem. Smluvní strany se dohodly, že nájemné zvýšené o inflaci je účinné od 1. dne měsíce následujícího po doručení oznámení o zvýšení nájmu pronajímatelem nájemci, a to bez nutnosti uzavření dodatku k této smlouvě.

Článek V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci prostory nejpozději do 3 pracovních dnů od podpisu této smlouvy a umožnit mu výkon práv vyplývajících z této smlouvy, a to ve stavu způsobilém k užívání k účelu stanovenému touto smlouvou. Při předání předmětu nájmu předá pronajímatel nájemci veškeré potřebné klíče (od prostor, vchodu do budovy, společných prostor a poštovní schránky). Nájemce není oprávněn vyměnit klíče od prostor a v případě, že tak učiní, je povinen předat bezodkladně pronajímateli 1 vyhotovení, v opačném případě odpovídá za škodu tím způsobenou. **Nájemce tímto potvrzuje, že veškeré potřebné klíče již obdržel.**
2. Obě smluvní strany se dohodly, že nedojde-li k převzetí či předání předmětu nájmu ani do 5 pracovních dnů od uplynutí lhůty sjednané pro předání prostor dle odst. 1. tohoto článku, má smluvní strana, která nezpůsobila, že k převzetí či předání nedošlo, právo od této smlouvy odstoupit. Smlouva zaniká dnem, kdy je takové oznámení doručeno druhému účastníkovi smlouvy.

3. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že si prostory prohlédl, seznámil se s jejich stavem a v tomto stavu si prostory přebírá do užívání. Nájemce prohlašuje, že prostory jsou ve stavu způsobilém k užívání pro účel sjednaný touto smlouvou.
4. Nájemce je povinen řádně a včas hradit Nájemné. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že pokud bude nájemce opakovaně v prodlení s úhradou Nájemného, a to i jen zčásti, má se za to, že nájemce porušil hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu. Nájemce je dále povinen řádně užívat prostory, společné prostory a zařízení budovy, dodržovat domovní řád, bezpečnostní a jiné předpisy spojené s užíváním prostor a společných prostor, se kterými ho pronajímatel řádně seznámil.
5. Nájemce je povinen chovat se tak, aby nebyli rušeni ostatní uživatelé místností a ostatních prostor v budově. Nájemce je povinen pečovat o to, aby v prostorách a společných prostorách nevznikla škoda.
6. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn mít v prostorách domácí či jiná zvířata vyjma terapeutických zvířat využívaných pro terapie žáků. Nájemce není oprávněn v prostorách kouřit. V případě, že nájemce poruší sjednané ujednání, je povinen uhradit pronajímateli náklady spojené s uvedením prostor do původního stavu (např. vymalování a vyčištění všech textilií včetně čalounění).
7. Drobné opravy prostor a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce, náklady ostatních oprav nese na výzvu nájemce pronajímatel. Drobnými opravami se rozumí opravy závad způsobených běžným užíváním pronajatých prostor (např. zámky dveří, zásuvky a jiné). Nájemce je povinen oznámit pronajímateli neprodleně potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání pronajatých prostor, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 měsíců od odstranění závad.
8. Nájemce je povinen po předchozí písemné či e-mailové výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí prostor a patří pronajímateli.
9. Bude-li nájemce v prostorách nepřítomen déle jak 2 měsíce či bude-li po tuto dobu pro něj prostor obtížně dostupný, je povinen pronajímateli tuto skutečnost oznámit a označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do prostor v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nebude-li takové osoby, bude jí pronajímatel.
10. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v budově sám nebo ti, kdo s ním prostory užívají či užívali.
11. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu prostor bez písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svoje náklady. Předem odsouhlasené úpravy bude provádět výhradně na svůj náklad a v souladu s povolením příslušného stavebního úřadu, které si sám obstará. Po skončení nájemního vztahu sjednaného touto smlouvou, nemá nájemce nárok na úhradu nákladů vynaložených do nebytových prostor.
12. Nájemce je oprávněn umístit na a v budově v přiměřeném rozsahu štíty, návěští a podobná znamení mající za cíl zviditelnění činnosti nájemce. Nájemce je povinen si předem vyžádat od pronajímatele souhlas ohledně velikosti takového znamení a místa umístění. V případě, že nájemce nepožádá pronajímatele o odsouhlasení velikosti a místa umístění znamení, není následně oprávněn žádat po pronajímateli úhradu škody v případě, že pronajímatel neudělí nájemci souhlas s velikostí nebo místem umístění, které předem neodsouhlasil. Nájemce je povinen při skončení nájmu odstranit znamení, kterými budovu opatřil a uvést dotčenou část budovy do původního stavu, ledaže se s pronajímatelem dohodne jinak. Bude-li umístění znamení vyžadovat souhlas příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen si jej obstarat sám a na své náklady. Pokud tento svůj závazek poruší, bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn požadovat neprodleně odstranění takových úprav. Nájemce není oprávněn na budovu umístit reklamu třetích osob.
13. Pronajímatel, popř. jím zmocněná osoba, je oprávněn vykonávat v přítomnosti nájemce nebo osob výslovně pověřených nájemcem kontrolu řádného užívání prostor.
14. Smluvní strany si výslovně sjednávají zákaz nájemce dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu; přenechat prostory či jejich část do podnájmu je nájemce oprávněn přenechat pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele.
15. Nájemce se zavazuje dodržovat všechny příslušné technické, hygienické, požární a bezpečnostní předpisy. Dále se nájemce zavazuje zajistit na svůj náklad úklid pronajatých prostor, není-li tato služba zajištěna dle této smlouvy pronajímatelem.
16. Pronajímatel prohlašuje, že budova jako celek (obvodové zdi, střecha, společné prostory apod.) je pojištěna v rámci pojištění nemovitostí. Pronajímatel dále prohlašuje, že ohledně prostor není sjednáno pojištění. Smluvní strany se dohodly, že pojištění majetku nájemce umístěného v prostorách je věcí nájemce.

Článek V.

Doba trvání nájmu a jeho skončení

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou, a to od 1.1.2025.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv.
3. Nájemní vztah založený touto smlouvou zanikne písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.
4. Výpověď musí dojít druhé smluvní straně; výpovědní doba běží od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
5. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu, přičemž výpovědní doba činí 12 měsíců. Dále je možné tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, přičemž v takovém případě musí být výpovědní důvod uveden.
6. Vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby lze v těchto případech:
 - obě smluvní strany jsou oprávněny podat výpověď, porušuje-li smluvní strana své povinnosti zvláště závažným způsobem, a tím působí značnou újmu druhé straně,
 - nájemce má právo podat výpověď, stanou-li se prostory nepoužitelné k ujednanému účelu z důvodů, které nejsou na straně nájemce,
 - pronajímatel má právo podat výpověď, užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci a k nápravě nedojde ani po písemné výzvě pronajímatele poskytující přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorňující na možné následky neuposlechnutí výzvy; pokud hrozí naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez výzvy k nápravě,
 - pronajímatel má právo podat výpověď, je-li nájemce po dobu delší než 1 měsíc v prodlení s placením Nájemného či jeho části a k nápravě nedojde ani po písemné výzvě pronajímatele poskytující přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorňující na možné následky neuposlechnutí výzvy; pokud hrozí naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez výzvy k nápravě,
7. Za porušení povinností zvláště závažným způsobem ze strany nájemce se považuje zejména a nikoliv výlučně:
 - nájemce poskytne prostory či jejich část bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele do užívání třetím osobám,
 - nájemce provede stavební úpravy či jinou podstatnou změnu prostor bez písemného souhlasu pronajímatele,
 - nájemce i přes vyzvání k nápravě jedná v rozporu s článkem V. odst. 12. této smlouvy,
 - nájemce užívá prostory v rozporu s účelem, pro které mu byly pronajaty,
8. Za porušení povinností zvláště závažným způsobem ze strany pronajímatele se považuje zejména a nikoliv výlučně:
 - pronajímatel i přes vyzvání k nápravě nezajistí poskytování Služeb, k jejichž zajištění se touto smlouvou zavázal,
 - pronajímatel neprovede i přes výzvu opravu, úpravu či údržbu prostor a společných prostor, k jejichž provedení je dle této smlouvy či právních předpisů povinen.
9. Obě smluvní strany jsou dále oprávněny nájem vypovědět z důvodů uvedených v obecných ustanoveních občanského zákoníku. Smluvní strany zároveň vylučují aplikaci ustanovení § 2223 občanského zákoníku.
10. Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Nájemce toto právo nemá, byl-li z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností, a dále tehdy, pokud budou prostory pronajaty za účelem provozování obchodu či poskytování služeb, které se budou týkat jiného sortimentu anebo jiných služeb.
11. Po podané výpovědi nebo tři měsíce před skončením nájmu a předáním prostor je nájemce povinen umožnit zájemci o nájem prohlídku prostor v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce.
12. Nájemce je povinen, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, vyklidit z prostor své věci nejpozději poslední den sjednané doby nájmu, uvést prostory do původního stavu a předat je pronajímateli v původním stavu, tedy ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení; v případě potřeby je nájemce povinen prostory či jeho části vymalovat. Nájemce je povinen při skončení nájmu odstranit v prostorách změnu, kterou provedl, ledaže pronajímatel navrácení v předešlý stav výslovně písemně (postačí potvrzení i e-mailem) nežádá. Nájemce je dále povinen ke dni skončení nájemního vztahu předat pronajímateli všechny klíče od prostor, společných prostor, vchodu do budovy a poštovní schránky, a to včetně klíčů, které si nechal sám zhotovit během doby trvání nájmu.
13. Nájemce je povinen odevzdat prostory v den, kdy nájem končí, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Po dobu běhu výpovědní doby, jakož i po celou dobu do předání prostor pronajímateli, je nájemce povinen řádně a včas hradit pronajímateli Nájemné. O předání bude pořízen předávací protokol, který bude oběma stranami podepsán.

14. Pro případ prodlení nájemce s vyklizením či předáním prostor má pronajímatel právo prostory na náklady nájemce sám vyklidit, s čímž nájemce výslovně souhlasí.
15. Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si nájemce věci, které v předmětu nájmu zanechal ani do 30 kalendářních dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn tyto věci vyklidit a odvézt na sběrný dvůr, případně je vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za nájemcem. Případný peněžní přebytek zašle pronajímatel nájemci na účet nájemcem sdělený.
16. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu zrušit na adrese předmětu nájmu místo podnikání nebo sídlo.

Článek VI.

Ostatní a závěrečná ujednání

1. V případě změny vlastníka budovy (resp. pozemku, na němž se budova nachází) přecházejí veškerá práva a povinnosti, vyplývající z této smlouvy, na právní nástupce pronajímatele.
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo v případě změny souvisejících zákonů a předpisů uzavřít novou nájemní smlouvu formou dodatku.
3. Všechna oznámení, která jsou vyžadována touto smlouvou, budou písemná a budou doručena osobně, poštou nebo prostřednictvím datové schránky, není-li výslovně uvedeno v této smlouvě, že postačí doručení e-mailem. Smluvní strany se dohodly, že v případě bezdůvodného odmítnutí osobního převzetí písemného oznámení nebo nepřevzetí doporučené pošty se oznámení považují za doručená v den, kdy bylo jejich převzetí odmítnuto.
4. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou po dohodě smluvních stran.
5. Práva a povinnosti smluvních stran, která nejsou ve smlouvě upravena, se řídí zákonem občanským zákonem a dalšími právními předpisy.
6. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, 2 vyhotovení jsou pro pronajímatele a 1 vyhotovení je pro nájemce.
8. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby byla tato smlouva uvedena v přehledu nazvaném „Smlouvy uzavřené městem“ vedeném Městem Lysá nad Labem, který obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselném označení smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany výslovně souhlasí, že Smlouva může být bez jakéhokoliv omezení zveřejněna na oficiálních webových stránkách Města Lysá nad Labem (www.mestolysa.cz), a to včetně všech příloh a dodatků. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
9. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv. Zveřejnění provede odpovědný zaměstnanec Města Lysá nad Labem bez zbytečného odkladu po podpisu této smlouvy druhou smluvní stranou.
10. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.
11. Znění smlouvy schválila Rada města Lysá nad Labem usnesením č. 540, ze dne 16.9.2024.
12. Záměr na pronájem výše uvedeného nebytového prostoru byl zveřejněn na úřední desce dne 31.7.2023 a svěřen dne 15.8.2023.

V LYSÁ NAD LABEM dne 17.10.2024

[Redacted Signature]

Mgr. Karel Marek, starosta
pronajímatel



[Redacted Signature]

Ing. Eva Kohutová
nájemce

Frantičková škola a
základní škola Lysá nad Labem,
příspěvková organizace
Komenského 152/III, 252 02 Lysá nad Labem
325 551 075