

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), v platném znění a ustanovení zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění

Smluvní strany:

Léčebné lázně Lázně Kynžvart, státní příspěvková organizace
sídlo: Lázeňská 295, 354 91 Lázně Kynžvart
IČ: 00883573
DIČ: CZ00883573
zastoupena: Mgr. Karlem Naxerou, ředitelem

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Základní škola a mateřská škola při zdravotnických zařízeních Karlovy Vary, příspěvková organizace
sídlo: Bezručova 1185/19, 360 01 Karlovy Vary
IČ: 70838992
zastoupena: Mgr. Janou Hynkovou, ředitelkou

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále jen „**Smluvní strany**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“ nebo „občanský zákoník“), v platném znění a ustanovení zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění (dále jen „zákon o majetku státu“), tuto nájemní smlouvu (dále jen „Smlouva“):

Čl. I

Úvodní ustanovení

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě zákona o majetku státu oprávněn hospodařit s majetkem státu, který je výlučným vlastníkem těchto nemovitostí:

- **pozemku parcelní č. st. 336, jehož součástí je budova s č. p. 153,**
- **pozemku parcelní č. st. 288, jehož součástí je budova s č. p. 213,**
- **pozemku parcelní č. st. 301, jehož součástí je budova s č. p. 244,**

všechny pozemky se nacházejí v katastrálním území Lázně Kynžvart, zapsané na LV č. 136, evidovaného u Katastrálního Úřadu pro karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.

1.2. Pozemky uvedené v odst. 1.1. jsou dále v této smlouvě označovány také jako „nemovitosti“. Pokud je v této smlouvě uváděna jako předmět nájmu budova s č. p. 153, je myšlen i pozemek parcelní č. st. 336, jehož je budova součástí, pokud je v této smlouvě uváděna jako předmět nájmu budova s č. p. 213, je myšlen i pozemek parcelní č. st. 288, jehož je budova součástí a pokud je v této smlouvě uváděna jako předmět nájmu budova s č. p. 244, je myšlen i pozemek parcelní č. st. 301, jehož je budova součástí.

1.3. Tato Smlouva ruší a v plném rozsahu nahrazuje nájemní smlouvu č. 44/2016, kterou mezi sebou zavřely smluvní strany dne 24. 10. 2016.

Čl. II

Předmět nájmu

- 2.1. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání nebytové prostory o výměře 204 m² nacházející se v budově č. p. 153, nebytové prostory o výměře 56,85 m² nacházející s v budově č. p. 213 a nebytové prostory o výměře 107,15 m² nacházející s v budově č. p. 244. Nebytové prostory v budově s č. p. 153 představují pronájem celé budovy. Nebytové prostory v budově s č. p. 213 se sestávají ze 2 tříd a 1 ostatního prostoru v prvním nadzemím podlaží budovy. Nebytové prostory v budově č. p. 244 se sestávají ze 2 tříd mateřské školy, skladu a 1 ostatního prostoru ve druhém nadzemním podlaží budovy (dále jen „**předmět nájmu**“ nebo „**nebytové prostory**“).
- 2.2. Plán nebytových prostor je zakreslen v příloze č. 1.
- 2.3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze za účelem provozování základní školy a mateřské školy, tedy provozování výuky na základní škole a provozování péče o děti v mateřské škole. Změnit účel užívání smí Nájemce jen po předchozím, písemném souhlasu Pronajímatele nebo po uzavření písemného dodatku k této smlouvě.
- 2.4. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do užívání nebytové prostory za podmínek dohodnutých v této smlouvě a Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory pouze ke sjednanému účelu (v souladu s touto smlouvou) a platit řádně a včas nájemné.
- 2.5. Pronajímatel Nájemci předmět nájmu nepředává, neboť Nájemce užívá předmět nájmu dle nájemní smlouvy uvedené v odst. 1.3. a nájemce je zcela seznámen se stavem předmětu nájmu. Má se za to, že k předání dle této smlouvy dojde okamžikem účinnosti smlouvy.

Čl. III

Nájemné

3.1. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání nebytových prostor nájemné v následující výši:

označení nemovitosti:	výše nájemného:	výměra neb. prostor	nájemné
budova č. p. 153	58,71 Kč za 1 m ²	204 m ²	11 977 Kč
budova č. p. 213	55,98 Kč za 1 m ²	56,85 m ²	3 182 Kč
budova č. p. 244	58,71 Kč za 1 m ²	107,15 m ²	6 291 Kč
		nájemné celkem:	21 450 Kč

3.2. Celková výše nájemného dle této Smlouvy za jeden měsíc činí částku ve výši 21 450 Kč.

3.3. Nájemné je splatné měsíčně na základě vystaveného řádného daňového dokladu, a to vždy nejpozději k 15. (patnáctému) dni kalendářního měsíce zpětně.

3.4. V nájemném není zahrnuta úplata za služby poskytované spolu s užíváním nebytových prostor, tyto je povinen hradit Nájemce za rok 2025 dle propočtu, který tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy a dále vždy za daný rok dle propočtu, který je oprávněn Pronajímatel jednostranně vydat vždy za daný rok nejpozději do 31. 1. daného roku. Náklady na služby jsou hrazeny paušálem a nejsou vyúčtovávány.

3.5. Paušál za služby je splatný měsíčně spolu s nájemným na základě vystaveného řádného daňového dokladu, a to vždy nejpozději k 15. (patnáctému) dni kalendářního měsíce zpětně.

- 3.6. Pronajímatel je oprávněn, s účinností od 1. 1. 2026, každoročně formou jednostranného písemného oznámení doručeného nájemci nejpozději do 31. 3. daného roku, zvýšit nájemné s ohledem na roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Takto vypočtená nová výše nájemného, zaokrouhlená na celé koruny, bude platit od 1. 4. daného roku a současně se stane základem pro příští úpravu nájemného. V případě, že pronajímatel navýšení nájemného dle inflační doložky neuplatní do 31. 3. daného roku, jeho právo pro daný rok zaniká.

Čl. IV

Práva a povinnosti smluvních stran

- 4.1 Nájemce se zavazuje o předmět nájmu pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy a běžnou údržbu. Nájemce je povinen zachovávat čistotu ve společných prostorách domu a přílehlých pozemcích.
- 4.2 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav. Drobné opravy v předmětu nájmu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou provádí a hradí Nájemce. Zjistí-li Nájemce v předmětu nájmu poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned Pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užívání, oznámí Pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které Nájemce odpovídá. Nesplní-li Pronajímatel svoji povinnost odstranit závady a překážky nebránící obvyklému užívání, nebo jimiž je výkon práva nájmu ohrožen, má Nájemce právo po předchozím upozornění Pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u Pronajímatele bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad. Neoznámí-li Nájemce Pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
- 4.3 Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Nájemce tedy není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební úpravy či předmět nájmu jakkoliv upravovat, vybavovat apod. Provede-li však nájemce změnu předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Nájemce nemá nárok na náhradu za provedené stavební úpravy a další úpravy, a to ani tehdy, pokud předmět nájmu nebude uveden do původního stavu a nemá nárok na náhradu vynaložených investic na takové úpravy, a to v žádném rozsahu. Těchto nároků se nájemce výslovně vzdává.
- 4.4 Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro užívání předmětu nájmu a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
- 4.5 Pronajímatel je oprávněn z vážných důvodů vstupovat do předmětu nájmu; nebude-li hrozit nebezpečí z prodlení, bude vstup Nájemci oznámen s dostatečným časovým předstihem.
- 4.6 V posledních dvou měsících trvání nájemního vztahu je Nájemce povinen umožnit zájemci o pronajmutí předmětu nájmu jeho prohlídku v přítomnosti Pronajímatele nebo jeho zástupce, a to tak, aby Nájemce nebyl prohlídkou zbytečně obtěžován.
- 4.7 Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo k jinému užívání dalším osobám.



Čl. V

Doba nájmu a skončení nájmu

- 5.1. Tato Smlouva se uzavírá na **dobu určitou** od **1. 3. 2025** do **28. 2. 2029**.
- 5.2. Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany dohodnou. Dalším způsobem, kterým lze smlouvu ukončit, je výpověď.
- 5.3. Nájemce i Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v občanském zákoníku a této Smlouvě. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba je tříměsíční a počne běžet prvního dne v měsíci, který následuje po měsíci, ve kterém výpověď došla druhé straně.
- 5.4. Má se za to, že Nájemce hrubě porušuje svoji povinnost vyplývající z nájmu, jestliže dá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či bezplatnému užívání třetí osobě, provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez písemného souhlasu Pronajímatele, oznámí Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne na majetku Pronajímatele či třetích osob škoda ve výši desetinásobku měsíčního nájemného, opakovaně poruší pravidla obvyklá pro chování v předmětu nájmu a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku a i přes upozornění nesjedná nápravu a nebo je v prodlení s platbou nájemného či jiných plateb dle Smlouvy.
- 5.5. Pronajímatel je na základě ustanovení zákona č. 219/2000 Sb., zákon o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, oprávněn vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby, pokud bude předmět nájmu oprávněně potřebovat pro vlastní potřebu.
- 5.6. Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady předmět nájmu vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval, a předat Pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení předmět nájmu či jeho vybavení, odpovídá Nájemce za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do bytu, byt' z nevědomé nedbalosti umožnil přístup.
- 5.7. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a odpovídajících nákladů na služby, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostor skutečně odevzdá.
- 5.8. Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením či předáním předmětu nájmu má Pronajímatel právo kdykoli předmět nájmu na náklady Nájemce sám vyklidit, s čímž Nájemce výslovně souhlasí.
- 5.9. Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si Nájemce věci, které zanechal v předmětu nájmu ani do 30 (třiceti) dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn tyto věci vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za Nájemcem. Případný peněžní přebytek zašle Pronajímatel Nájemci na účet Nájemcem sdělený.

Čl. VI

Společná a závěrečná ustanovení

- 6.1 Smluvní tímto výslovně souhlasí a potvrzují, že pro účely této nájemní smlouvy se nepoužijí následující ustanovení: § 557, 1752, 1793, 1799, 1800, 1899, 1977, 1978, 1979, 2000, 2002, 2208, 2210 (3), 2212 (2), 2219 (2), 2220 (1) poslední věta, 2226, 2227, 2230 (1), 2232, 2233 (2), 2287, 2303, 2304, 2305, 2308, 2310, 2311, 2314 a 2315 občanského zákoníku, V případě nahrazení uvedených předpisů budou vyloučena ustanovení nových předpisů, která se svým významem s uvedenými ustanoveními shodují. Dále se nájemce výslovně vzdává svých práv podle ustanovení § 2000 občanského zákoníku a nájemce na sebe výslovně přebírá nebezpečí změny okolností v souladu s ustanovením § 1765 (2) občanského zákoníku.
- 6.2 Všechny právní vztahy, které vzniknou při realizaci závazků vyplývajících z této Smlouvy, se řídí právním řádem České republiky.

- 6.3 Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemným, číslovaným, oboustranně potvrzeným ujednáním, výslovně nazvaným dodatek ke Smlouvě podepsaným statutárními orgány nebo zmocněnými zástupci obou smluvních stran. Jiné zápisy, protokoly apod. se za změnu Smlouvy nepovažují. V případě změny zástupce objednatele nebo zhotovitele oprávněného jednat ve věcech technických nebude vyhotoven dodatek ke Smlouvě; smluvní strana, u které ke změně zástupce došlo, je povinna tuto změnu oznámit druhé smluvní straně. Účinnost změny nastává okamžikem doručení oznámení příslušné smluvní straně
- 6.4 V souladu č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) bere uchazeč na vědomí, že je zadavatel povinen zveřejnit tuto smlouvu v registru smluv a podpisem této smlouvy na sebe zhotovitel ve vlastním zájmu přebírá spoluzodpovědnost kontroly zveřejnění smlouvy a zavazuje se v této věci poskytnout veškerou možnou součinnost.
- 6.5 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.
- 6.6 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.

V Lázních Kynžvartu dne 3.3.2025

Léčebné lázně Lázně Kynžvart
Mgr. Karel Naxera, ředitel

**Základní škola a mateřská škola při
zdravotnických zařízeních Karlovy Vary,
příspěvková organizace**
Mgr. Jana Hynková, ředitelka



Nájem + služby ZŠ Lázně Kynžvart

Propočet nákladů na provoz ZŠ a MŠ při LL Lázně Kynžvart

Rok 2025

1/ Budova ZŠ

Spotřeba vody

Spotřeba plynu průměr

Topič a údržba kotle - 300 hod. x 145,-

34 % - soc. a zdrav. poj.

El. Energie - výpočet z ročního vyúčtování

Odvoz odpadu -1 kontejner - 2x týdně - %

Úklid - 2 hodiny denně x 200 dní = 400 x 115

34 % - soc. a zdrav. poj.

Čisticí prostředky - paušál

Provozní náklady - budova ZŠ

2/Třídy v LD Výsluní

El. Energie a voda - paušál

Spotřeba plynu - podíl plochy 12,15 %

Úklid 1 hod./den x 200 dní x 115

34 % - soc. a zdrav. poj.

Čisticí prostředky - paušál

Provozní náklady - LD Výsluní

3/Třídy MŠ v Kulturním domě

El. Energie a voda - paušál

Spotřeba plynu - podíl plochy 33%

Úklid 1 hod./den x 200 dní x 115

34 % - soc. a zdrav. poj.

Čisticí prostředky - paušál

000,00 Kč

Provozní náklady - Kulturní dům

Celkové provozní náklady

Náklady vycházejí ze skutečné spotřeby a průměrných platů za rok

Provozní náklady za služby a energie za 1 měsíc

Nájemné

Celkem k fakturaci

21 450,00 Kč

58 619,38 Kč