

N Á J E M N Í S M L O U V A

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník) uzavřely smluvní strany:

Základní škola Olomouc, Heyrovského 33, příspěvková organizace,
IČO: 47657022, se sídlem 779 00 Olomouc, Povel, Heyrovského 460/33, kterou zastupuje ředitel
Mgr. Oldřich Anděl,
*jako **pronajímatel** na straně jedné,*

a

AQUAPARK OLOMOUC, a.s.,
IČO: 27820378, se sídlem 783 01 Olomouc, Slavonín, Kafkova 526/21, kterou zastupuje předseda
představenstva Ing. Dalibor Příkryl a místopředseda představenstva Mgr. Ing. Petr Konečný,
*jako **nájemce** na straně druhé,*

společně i jako „smluvní strany“

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel má dle svého prohlášení a jak vyplývá z výpisu z katastru nemovitostí právo hospodařit se svěřeným majetkem obce – Statutárního města Olomouc, a to mimo jiné s pozemkem parc. č. st. 619 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 460 stavba občanského vybavení v části obce Povel, v katastrálním území Povel, obci Olomouc, jak je tato nemovitá věc mimo jiné zapsána na LV č. 3373 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc.
2. Předmětem této smlouvy je pronájem části prostor v suterénu budovy se samostatným vchodem o celkové výměře 201,67 m², když konkrétní prostory jsou specifikovány a zakresleny v příloze č. 1 a v příloze č. 2 této smlouvy (dále i jen „Předmět nájmu“), a to za účelem provozování Dětského centra Vodníček, které bude poskytovat volnočasové, zdravotní a popř. relaxační aktivity veřejnosti, zejména dětem a mládeži.
3. Současně s Předmětem nájmu pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci užívání přístupové cesty, prostoru před vchodem do objektu, šatny pod schody v suterénu a přístup chodbou v suterénu.
4. Předmět nájmu je vybaven zařízením nájemce.
5. Nájemce není oprávněn provozovat v uvedených prostorách jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy řádně seznámil se stavem Předmětu nájmu a shledal jej způsobilým ke sjednanému způsobu užívání.

II.

Předmět smlouvy a doba nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu výše uvedený Předmět nájmu, přičemž nájemce výše specifikovaný Předmět nájmu do svého užívání přijímá.

2. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od nabytí účinnosti této smlouvy.
3. Nájemní vztah může být ukončen i výpovědí bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba se počítá od posledního dne měsíce, v němž výpověď došla druhé straně.
4. Nájemní vztah může být ukončen i výpovědí bez výpovědní doby z důvodu porušování povinností zvláště závažným způsobem, zejména pokud bude nájemce i přes písemnou výstrahu v prodlení s placením nájemného po dobu nejméně 3 měsíců či přes písemnou výstrahu opotřebovává Předmět nájmu nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení či značná škoda na Předmětu nájmu či jeho vybavení či užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou.
5. Nájemce může nájemní vztah ukončit výpovědí bez výpovědní doby, pokud se v průběhu trvání této nájemní smlouvy stane Předmět nájmu nezpůsobilý ke sjednanému způsobu užívání.
6. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen Předmět nájmu vrátit pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nedohodnou-li se strany jinak. V případě, že nájemce po skončení nájmu Předmět nájmu dobrovolně nevyklidí a nepředá, je pronajímatel oprávněn jej vyklidit na náklady nájemce sám, příp. za asistence jím zvolené služby.

III.

Nájemné

1. Nájemné za pronájem Předmětu nájmu je mezi smluvními stranami sjednáno ve výši **470.000,- Kč ročně bez DPH**. K nájemnému bude připočtena DPH ve výši dle platných předpisů.
2. Nájemné je splatné ročně, vždy k 30.4. příslušného kalendářního roku, na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., č.ú. 35-5932230247/0100.
3. Za první období nájemního vztahu zaplatí nájemce poměrnou část nájemného do 30 dnů od nabytí účinnosti smlouvy.
4. Nájemce bere na vědomí, že shora ujednané nájemné bude platit pronajímateli nejméně do 31. 12. 2025. Dále se ujednává, že pronajímatel je oprávněn provést nejpozději do 31. 3. každého kalendářního roku počínaje rokem 2026 přepočtení dohodnutého ročního nájemného s účinností vždy od 1. 1. toho kalendářního roku, ve kterém byl přepočet proveden, a to v závislosti na schválené míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců, jež byla stanovena Českým statistickým úřadem, a nájemce se zavazuje platit takto upravené nájemné. Sdělení o provedení přepočtu nájemného na příslušný kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy nejpozději do 31. 3. tohoto roku.
5. Nájemce uhradí veškeré energie spotřebované v Předmětu nájmu za dobu nájmu takto:
 - a. Nájemce si smluvně zajistí odběr elektrické energie v Předmětu nájmu na své jméno a svůj účet, a to včetně přípojky k tepelnému čerpadlu, kterým je zajišťováno vytápění, ohřev vody apod.
 - b. Dodávku vody zajišťuje nájemci pronajímatel, přičemž tato bude nájemci 4 x ročně přeučtována dle poměrového vodoměru na přípojce do Předmětu nájmu, a to v návaznosti na vyúčtování od dodavatele vody.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Povinnosti pronajímatele:
 - a. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu v souladu s účelem této smlouvy.

- b. Dále se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost v případě nutnosti jednání či získání potřebných povolení ze strany státní správy a samosprávy.

2. Povinnosti nájemce:

- a. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu v souladu s touto smlouvou, zajistit si veškerá nutná povolení, která jsou nezbytná k jeho činnosti v Předmětu nájmu.
- b. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem Předmětu nájmu, který je po celkové rekonstrukci přizpůsoben právě pro výkon činnosti nájemce.
- c. Nájemce se zavazuje, že bude Předmět nájmu užívat s péčí řádného hospodáře, obvyklým způsobem, udržovat jej v dobrém stavu, je povinen zajišťovat úklid a běžnou údržbu, dále veškeré drobné opravy až do výše 50.000,- Kč ročně. Nájemce je povinen zajišťovat úklid i celoroční údržbu přístupové cesty k Předmětu nájmu.
- d. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu vyrozumět pronajímatele o závadách či nutnosti provedení oprav Předmětu nájmu mimo v předchozím odstavci uvedené a smluvní strany se zavazují se předem dohodnout, kdo tyto opravy zajistí a na čí náklad.
- e. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy předmětu nájmu bez předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude zejména vymezení rozsahu stavebních úprav, a způsob jejich financování, včetně případného vypořádání a vyřešení těchto úprav při skončení nájmu.
- f. Nájemce je povinen v Předmětu nájmu zveřejnit provozní řád, kterým se bude řídit nejen on, ale i jeho návštěvníci, jehož aktualizované znění vždy předá pronajímateli bez zbytečného odkladu po nabytí jeho platnosti. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu se nachází v prostorách základní školy, a tedy je povinen nastavit svůj provoz tak, aby nedocházelo k narušování provozu školního zařízení.
- g. Nájemce je povinen zajistit si Předmět nájmu vlastními klíči, přičemž klíče od vstupu do budovy mu předá pronajímatel. Z bezpečnostních důvodů bude jedna sada klíčů od Předmětu nájmu uložena v zapečetěné obálce opatřené razítkem a podpisem nájemce u pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn tento klíč použít jen v mimořádných situacích jako jsou havárie, hrozba značné škody a nájemce nebude okamžitě dostupný ke zpřístupnění Předmětu nájmu.
- h. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele umožnit mu přístup do Předmětu nájmu ve své provozní době za účelem kontroly jeho užívání, a to maximálně 1x čtvrtletně s předchozím vyzváním nejméně 3 pracovní dny předem.
- i. Nájemce je povinen zařízení Předmětu nájmu na svůj náklad pojistit proti všem rizikům a pronajímateli předat kopii pojistné smlouvy nejpozději do 30 dnů od začátku nájmu.
- j. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu či jeho část dále do podnájmu nebo jinak umožnit jejich obdobné užívání třetími osobami. Nájemce je oprávněn předmět nájmu podnajíť jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele o konkrétním podnájemci.
- k. Označení provozovny nájemce či reklama třetí osoby umístěná na Předmětu nájmu musí být odsouhlasena písemně pronajímatelem předem a musí být v souladu s právními (stavebními) předpisy a dobrými mravy.
- l. Nájemce je povinen při užívání Předmětu nájmu dodržovat všechny právní, hygienické a bezpečnostní předpisy, zejména týkající se bezpečnosti práce, předpisy protipožární ochrany, ochrany zdraví a majetku a všechny další s provozem související.
- m. Způsobí-li nájemce, nebo osoby, které s jeho souhlasem majetek pronajímatele užívají, škodu, odpovídá za ni nájemce v celém rozsahu.

V.

Závěrečná ujednání

1. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. V případě, že by kterékoliv ujednání této smlouvy bylo neplatné, dohodly se smluvní strany, že jej nahradí ujednáním platným, odpovídajícím co nejvíce původnímu ujednání.
3. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku.
4. Pronajímatel prohlašuje, že před uzavřením smlouvy měl souhlas Zřizovatele s jejím uzavřením a obsahem.
5. Smlouva se pořizuje ve 2 vyhotoveních, po jednom pro každou smluvní stranu.
6. Nájemce bere na vědomí, že obsah této smlouvy včetně všech dodatků může být poskytnut žadateli v režimu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a že tato smlouva včetně všech dodatků bude pronajímatelem uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
7. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz pravosti toho připojují své podpisy.
9. Nedílnou součástí smlouvy jsou tyto přílohy:
Příloha č. 1 – Specifikace nebytových prostor
Příloha č. 2 – Zákres nebytových prostor
Příloha č. 3 – Odsouhlasení označení provozovny
Příloha č. 4 - Předávací protokol

V Olomouci dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Mgr. Oldřich Anděl, ředitel
Základní škola Olomouc, Heyrovského 33,
příspěvková organizace

Ing. Dalibor Přikryl, předseda představenstva
AQUAPARK OLOMOUC, a.s.

Mgr. Ing. Petr Konečný,
místopředseda představenstva
AQUAPARK OLOMOUC, a.s.