

Nájemní smlouva č. 0303001319

kterou podle § 2201 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen „občanský zákoník“) uzavřely níže uvedené smluvní strany:

1. **Město Třebíč**, se sídlem v Třebíči, Karlovo nám. 55,
zastoupené Ing. Pavlem Janatou, místostarostou
IČ: 00290629
DIČ: CZ00290629
Bankovní spojení: Komerční banka Třebíč, č. ú. 6627950277/0100, v. s. 9056001319
(dále jen pronajímatel)

a

2. **Základní škola a mateřská škola Kojetice – příspěvková organizace**,
se sídlem Kojetice 131, PSČ 675 23,
zastoupená Petrem Mejzlíkem, ředitelem
Bankovní spojení: Komerční banka Třebíč, účet č. 19-7754520207/0100
IČ: 70880468
(dále jen nájemce)

takto:

I.

1. Pronajímatel je na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí. vlastníkem pozemku p. č. **st. 14** – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 53 – objekt občanské vybavenosti. Pozemek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, katastrálního pracoviště Třebíč, v katastru nemovitostí pro obec Třebíč, katastrální území Podklášteří na listu vlastnictví č. 10001.
2. Předmětem nájmu je celá budova, uvedená v čl. I. této smlouvy, na adrese Třebíč, 9. Května 53/3, v níž se nacházejí tyto prostory:

I. PP

šatna	o výměře	26,40 m ²
šatna	o výměře	22,00 m ²
chodba	o výměře	20,90 m ²
chodba	o výměře	14,08 m ²
chodba	o výměře	24,36 m ²

I. NP

učebna	o výměře	73,08 m ²
učebna	o výměře	19,74 m ²
učebna	o výměře	65,96 m ²
učebna	o výměře	67,32 m ²
hl. vstup	o výměře	22,94 m ²
učebna	o výměře	32,06 m ²
učebna	o výměře	33,75 m ²
chodba	o výměře	21,10 m ²
chodba	o výměře	20,75 m ²
WC muži	o výměře	19,92 m ²
WC ženy	o výměře	27,86 m ²
úklid	o výměře	2,07 m ²
WC učitelé	o výměře	3,35 m ²

II. NP

učebna	o výměře	30,00 m ²
učebna	o výměře	46,67 m ²
kancelář	o výměře	20,14 m ²
učebna	o výměře	69,80 m ²
učebna	o výměře	70,73 m ²
učebna	o výměře	22,08 m ²
učebna	o výměře	70,04 m ²
učebna	o výměře	30,00 m ²
učebna	o výměře	23,48 m ²
chodba	o výměře	40,91 m ²
chodba	o výměře	22,28 m ²
chodba	o výměře	6,00 m ²

Celkem 969,77 m²

3. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci na základě rozhodnutí rady města Třebíče ze dne 10.01.2019 za účelem provozování školy a zajištění výuky. Porušení účelu užívání sjednaného v tomto odstavci bude posuzováno jako podstatné porušení této smlouvy nájemcem.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám, neboť jej již jako podnájemce fakticky užíval, a v tomto stavu jej přebírá do užívání.

II.

1. Nájemní vztah se sjednává počínaje dnem **01.02.2019** a jeho trvání se určuje na dobu **neurčitou**.
2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvnímu užívání.
3. S technickým stavem předmětu nájmu se nájemce seznámil před podpisem této smlouvy.
4. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv požadovat přístup do předmětu nájmu, především za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem a nájemce je povinen toto pronajímateli kdykoliv umožnit.

III.

1. **Smluvní strany se dohodly, že v souladu s rozhodnutím rady města Třebíče ze dne 10.01.2019 činí roční nájemné za předmět nájmu 1.000 Kč. Roční nájemné za předmět nájmu bude nájemcem pronajímateli hrazeno jednorázově na výše uvedený účet pronajímatele do 31. ledna kalendářního roku, jehož se nájemné týká. Nájemné za rok 2019 za dobu užívání od 01.02.2019 do 31.12.2019 ve výši 917 Kč uhradí nájemce na účet pronajímatele do 15.02.2019.** Za den zaplacení nájemného je považován den, kdy příslušná částka bude připsána na účet pronajímatele. Pokud bude nájemce v prodlení s úhradou nájemného pronajímateli více jak 3 měsíce, bude tato skutečnost posuzována jako porušení této smlouvy podstatným způsobem ze strany nájemce se všemi důsledky.
2. Provozní náklady (spotřebu el. energie, vody, náklady na topení, úklid, svoz TDO, srážkové vody apod.) budou nájemcem hrazeny z vlastních prostředků. Nájemce si zajistí do 15.02.2019 na své jméno a své náklady přepis elektroměru, vodoměru, plynoměru, svoz TDO apod.

IV.

1. Nájemce je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu předmětu nájmu, jeho příslušenství a vybavení, a hradit náklady, spojené s jeho obvyklým udržováním a provozem, a služby s tímto užíváním spojené. Nájemce se bude o předmět nájmu starat s péčí řádného hospodáře a předcházet vzniku škod.

2. Pronajímatel umožní nájemci na jeho náklad provedení úprav nebo změn potřebných ke smluvnímu užívání.

Nájemce je oprávněn provádět úpravy nebo změny (investice, opravy) na předmětu nájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, tj. rady města Třebíče, na svůj náklad a za podmínky vyřízení všech náležitostí v rámci příslušných správních řízení (např. stavební řízení) a dodržení všech příslušných platných právních předpisů. Podkladem pro rozhodnutí o případném udělení souhlasu bude písemná žádost nájemce, v níž bude specifikován požadavek na provedení úprav nebo změny na předmětu nájmu s doložením příslušných dokladů, které pronajímatel sdělí nájemci na jeho požádání. V souladu s kladným rozhodnutím pronajímatele bude do této nájemní smlouvy zakotven formou písemného dodatku rozsah povolených úprav nebo změn a způsob vypořádání zhodnocení předmětu nájmu, přičemž se v této fázi bude vycházet z orientační ceny uváděné v požadavku nájemce. Podmínkou pro zahájení prací na úpravě nebo změně předmětu nájmu je uzavření uvedeného písemného dodatku k této smlouvě.

Po řádném ukončení všech prací (např. kolaudace) souvisejících s požadovanou úpravou nebo opravou nebo investicemi, nájemce písemně vyzve pronajímatele k převzetí těchto provedených úprav, oprav nebo investic a uvede a doloží přesnou kalkulaci konečné ceny, o čemž bude pořízen písemný protokol podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Na základě tohoto protokolu o převzetí a v souladu s ním uzavřou smluvní strany dodatek k této nájemní smlouvě, v němž bude upřesněna konečná vzájemně písemně odsouhlasená cena vynaložených nákladů nájemcem a případně i dořešen způsob jejich vypořádání.

V případě, že v okamžiku ukončení nájemního vztahu nebudou náklady spojené se změnou na předmětu nájmu zcela (nebo zčásti) vypořádány, nájemce se zavazuje ve smyslu ust. § 1785 a násl. občanského zákoníku, za použití § 2055 a násl. občanského zákoníku, uzavřít s městem Třebíčí, jako pronajímatelem, do 90 dnů ode dne skončení tohoto nájemního vztahu, darovací smlouvu, na základě které nájemce daruje ke dni uzavření darovací smlouvy městu Třebíčí nevypořádanou hodnotu zhodnocení předmětu nájmu - jedná se zde o smlouvu o budoucí smlouvě darovací, a nebo v této lhůtě písemně sdělí městu Třebíčí, že se nároku na vypořádání zhodnocení vzdává, a poté (ještě uvedené lhůtě) uzavře s městem Třebíčí dohodu o vzdání se tohoto svého práva nájemce – jedná se zde o smlouvu o budoucí smlouvě. Pro případ, že tento závazek ve výše stanovené lhůtě uzavřít výše uvedenou darovací smlouvu s městem Třebíčí (jako pronajímatelem a obdarovaným) nájemce poruší a ani se v této lhůtě nevzdá svého výše uvedeného nároku na vypořádání, má město Třebíč právo vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši zhodnocení předmětu nájmu (ve výši jak bude uvedeno v písemném protokolu po ukončení prací a jejich předání pronajímateli) se splatností do 30 dnů po doručení jejího vyúčtování. Závazek nájemce darovat městu Třebíčí nevypořádanou hodnotu zhodnocení ke dni ukončení užívacího vztahu nebo se vzdát tohoto svého nároku na vypořádání nemá nájemce v případě, kdy nájemní vztah skončí z důvodu, který nájemce nezavinil nebo kdy skončení nájemního vztahu nemohl nájemce sám ovlivnit.

3. Hrozí-li v důsledku oprav prováděných nájemcem v průběhu nájemního vztahu značná škoda, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit s okamžitou platností. Odstoupením od smlouvy není dotčeno právo na náhradu škody, která pronajímateli v souvislosti s odstoupením vznikne.
4. Provede-li nájemce na předmětu nájmu úpravy bez souhlasu pronajímatele, je povinen v případě skončení nájmu, nejpozději při skončení nájmu, uvést předmět nájmu na své náklady do stavu dle § 2220 odst. 2 občanského zákoníku, pokud se s pronajímatelem písemně nedohodnou jinak.
5. Pronajímatel je povinen udržovat podstatu nemovitosti a provádět s tím související podstatné opravy. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli závady, vzniklé škody a potřebu oprav, které má pronajímatel provést, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování podstaty předmětu nájmu.
6. Nájemce nesmí předmět nájmu dát do podnájmu nebo do jakéhokoli jiného užívání jinému subjektu a musí jej užívat v souladu s touto smlouvou.

7. Pronajímatel má předmět nájmu pojištěn. V případě vzniku pojistných událostí je nájemce povinen tyto bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli a dohodnout se na likvidaci pojistné události.
8. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu si nepronajímá za účelem provozování podnikatelské činnosti.
9. Součástí nemovitosti je plynová kotelná, kterou bude nájemce provozovat v souladu s platnými předpisy.
10. V nemovitosti je umístěno ozdravné protiradonové opatření formou řízeného větrání a nájemce bude zajišťovat jeho provoz v souladu s provozním předpisem.

V.

1. Tento nájemní vztah na dobu neurčitou může být ukončen:

- A. Písemnou dohodou smluvních stran k dohodnutému datu
- B. Písemnou výpovědí, doručenou druhé smluvní straně.

Tento nájemní vztah na dobu neurčitou má smluvní strana právo kdykoli vypovědět bez uvedení důvodu v **tříměsíční** výpovědní době. Výpověď nemusí být odůvodněna.

Smluvní strany se dohodly, že výpovědní doba počne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby:

- a) neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu v případě, kdy nájemce provede změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele (§ 2220 odst. 2. občanského zákoníku)
- b) neuposlechne-li nájemce písemné výzvy pronajímatele k řádnému užívání předmětu nájmu v případě, kdy nájemce předmět nájmu užívá takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci (§ 2228 odst. 1 a 2 občanského zákoníku)
- c) hrozí-li v případě uvedeném v předchozím bodu b) naléhavě vážné nebezpečí prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž pronajímatel nájemce vyzval k nápravě (§ 2228 odst. 3 občanského zákoníku)

V takovéto výpovědi musí být vždy uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.

Nájem lze dále vypovědět bez výpovědní doby z dalších důvodů uvedených v občanském zákoníku (např. § 2222, § 2232 občanského zákoníku).

C. Písemným odstoupením od smlouvy:

- a) stanoví-li tak zákon
- b) z těchto důvodů ujednaných smluvními stranami: poruší-li strana tuto smlouvu podstatným způsobem (co je považováno za porušení smlouvy podstatným způsobem je především uvedeno v textu této smlouvy a v dalších případech bude posuzováno ve smyslu § 2002 odst. 1 občanského zákoníku), a to pouze pokud toto porušení nezakládá důvod ukončení této smlouvy jiným způsobem dle výše uvedených ustanovení tohoto odstavce 1. článku V. této smlouvy. Výklad pojmů „porušení smlouvy podstatným způsobem“ a „podstatné porušení smlouvy“ je pro potřeby této smlouvy shodný. Smluvní strany se dohodly, že dále lze ze strany pronajímatele od smlouvy odstoupit z důvodu uvedeného v čl. IV. odst. 4. této smlouvy. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem následujícím po doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně.

2. Při skončení nájmu je **nájemce povinen odevzdat pronajímateli** předmět nájmu v místě, kde jej převzal (tj. na místě samém) a v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Odevzdáním se rozumí i předání vyklizeného předmětu nájmu, který byl touto smlouvou pronajat. Byl-li při odevzdání

předmětu nájmu nájemci pořízen zápis obsahující popis předmětu nájmu, přihlédně se při odevzdání předmětu nájmu pronajímateli při skončení tohoto nájemního vztahu také k němu.

Předmět nájmu musí být nájemcem pronajímateli předán **v den skončení nájemního vztahu a pokud nájemní vztah skončil výpovědí bez výpovědní doby nebo odstoupením, do 10 dnů ode dne doručení výpovědi nebo odstoupení** od smlouvy druhé smluvní straně. Pokud nájemce předmět nájmu pronajímateli ve výše uvedeném termínu v řádném stavu nepředá, tedy bude v prodlení s jeho řádným předáním, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 300 Kč za každý den prodlení.

Do dne vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli a jeho převzetí pronajímatelem (v případě skončení tohoto nájemního vztahu) je nájemce povinen hradit pronajímateli platby za užívání výše uvedeného předmětu nájmu ve stejné výši a za stejných podmínek, jak by je byl povinen hradit kdyby tento smluvní vztah trval.

3. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce předmětu nájmu, který má být znovu pronajat, zájemci o nájem přístup k předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky, a to v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

VI.

Závady a poškození, které na předmětu nájmu nájemce způsobil nebo vznikly v souvislosti s jeho činností, odstraňuje nájemce na svoje náklady bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen předcházet vzniku škod.

Nájemce odpovídá za poškození nebo nadměrné opotřebení předmětu nájmu a rovněž za škody, způsobené osobami, kterým umožnil do předmětu nájmu přístup. Pronajímatel neodpovídá za bezpečnost, majetek nebo jiné poškození osob, které se zdržují v předmětu nájmu.

VII.

Po celou dobu užívání předmětu nájmu je nájemce povinen včas, řádně a vlastním nákladem zajišťovat dodržování všech platných požárních, bezpečnostních, hygienických a jiných předpisů včetně všech potřebných revizí, zejména revizí elektro, plynu, komínu a hromosvodu.

VIII.

1. Za porušení kterékoli povinnosti nájemce, zakotvené v této smlouvě, může pronajímatel vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč, pokud pro konkrétní porušení není v této smlouvě stanovena jiná výše pokuty.
2. Je-li kdekoli v textu této smlouvy pro konkrétní porušení povinnosti ujednána smluvní pokuta, smluvní strany se tímto výslovně dohodly, že věřitel má rovněž právo na náhradu škody vzniklé z porušení příslušné povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje. Na základě dohody smluvních stran lze tedy vedle smluvní pokuty rovněž uplatnit náhradu škody bez jakéhokoliv omezení.
3. Pokud tato smlouva konkrétní věc neřeší, platí pro nájemní vztah ustanovení obecně závazných právních předpisů, především občanského zákoníku.
4. Smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, z nichž 2 obdrží nájemce a 3 pronajímatel.
5. Tato nájemní smlouva nabude platnosti a účinnosti dnem uzavření, tj. dnem podpisu obou smluvních stran. Nájemce prohlašuje, že na jeho straně jsou splněny všechny podmínky a předpoklady pro platné uzavření této smlouvy a osoba jednající za nájemce prohlašuje, že je oprávněna tuto smlouvu podepsat a tento smluvní vztah uzavřít. Nájemce prohlašuje, že si tuto smlouvu dobře přečetl, že jejímu znění rozumí, a že před uzavřením této smlouvy využil možnosti dodatečného vysvětlení ustanovení návrhu smlouvy ze strany pronajímatele.

Nájemce neshledal, že by některé ustanovení této smlouvy bylo pro nájemce zvlášť nevýhodné.

6. Smluvní strany se dohodly, že v případě zániku právního vztahu založeného touto smlouvou zůstávají v platnosti a účinnosti i nadále ustanovení, z jejichž povahy vyplývá, že mají zůstat nedotčena zánikem právního vztahu založeného touto smlouvou (např. nárok na smluvní pokutu a na náhradu škody).
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva představuje dohodu o veškerých stávajících vzájemných právech a povinnostech a neexistují žádné vedlejší náležitosti či dohody, které by si smluvní strany ujednaly.
8. Pro případ, že smlouva není uzavírána za přítomnosti obou smluvních stran, platí, že smlouva nebude uzavřena, pokud ji některý z účastníků podepíše s jakoukoli změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, nebo dodatkem, ledaže druhá smluvní strana takovou změnu či odchylku nebo dodatek následně schválí.
9. Dostane-li se konkrétní ustanovení této smlouvy do rozporu s platnou právní úpravou, nezakládá to neplatnost celého tohoto smluvního vztahu a smluvní strany se v této části budou řídit platnou právní úpravou.
10. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze na základě dohody smluvních stran, formou písemného dodatku ke smlouvě, jako dodatku výslovně označeného a pořadově číslovaného, a to pokud v textu této smlouvy není pro konkrétní situaci výslovně ujednáno jinak. Dodatek této smlouvy musí být vždy vyhotoven na jedné listině. Jiný způsob změny této smlouvy není možný.
11. Pronajímatel si vyhrazuje právo na změnu této smlouvy v návaznosti na změnu právní úpravy upravující nájemní vztah – bude provedeno formou dodatku smlouvy.
12. Písemnosti související s tímto smluvním vztahem budou nájemci doručovány na jeho adresu uvedenou v této smlouvě. Nájemce je povinen jakékoli její změny ihned pronajímateli písemně sdělit a tyto společně s pronajímatelem zapracovat do textu této smlouvy dodatkem ke smlouvě. Vyskytnou-li se pochybnosti o doručení konkrétní písemnosti nájemci nebo jestliže nájemce její doručení jakkoli zmaří, bude za den doručení písemnosti nájemci považován den, kdy písemnost bude vhozena do schránky nájemce v místě sídla nájemce nebo se jinak dostane do sféry vlivu nájemce (např. odesláním do datové schránky nájemce).
13. Smluvní strany souhlasí s tím, aby výše uvedená smlouva byla uvedena v evidenci smluv, vedené městem Třebíčí, která bude obsahovat údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany výslovně souhlasí, že jejich osobní údaje uvedené v této smlouvě budou zpracovávány pro účely vedení evidence smluv. Dále prohlašují, že skutečnosti, uvedené ve výše uvedené smlouvě, nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
14. Ve smyslu § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění změn a doplňků, se tato listina opatřuje doložkou tohoto znění:
 - záměr pronájmu byl pronajímatelem řádně zveřejněn (vyvěšením na jeho úřední desce a také současně zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup) dne 20.12.2018 na 15 dnů,
 - o pronájmu rozhodla za pronajímatele rada města dne 10.01.2019 na své 1. schůzi, č. usn. 2/1/RM/2019.

V Kojeticích 30.01.2019

Nájemce
Základní škola a mateřská škola Kojetice .

.....
Petr Mejzlík, ředitel

V Třebíči dne 30.01.2019

Pronajímatel
Město Třebíč

.....
Ing. Pavel Janata, místostarosta