

Smlouva o nájmu nebytových prostorů.

Statutární město České Budějovice se sídlem Nám. Přemysla Otakara II. č. 1, 2, 370 92 České Budějovice, IČ 002 44 732,

zastoupené příspěvkovou organizací Základní škola, O. Nedbala 30, 370 05 České Budějovice, IČ 600 77 093, zapsanou v oddílu Pr. vložce 67 obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Českých Budějovicích a jednající p. Mgr. Miroslavem Poláčkem, ředitelem školy.

jako pronajímatel (dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Zdravotně sociální fakulta, Jírovcova 24/1347, 370 04 České Budějovice, IČ 600 76 658,

jednající p. Prof. MUDr. Milošem Velemínským, CSc., děkanem fakulty,

jako nájemce (dále jen nájemce) na straně druhé,

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostorů a úhradě služeb, spojených s jejich užíváním

I.

Úvodní ustanovení.

1. Pronajímatel je vlastníkem dále uvedených nemovitostí, a to pozemku parcel.č. 2061/284 zast.pl. a na něm stojící stavby objektu občanské vybavenosti č.p. 1138 obci České Budějovice a katastrálním území České Budějovice 2, zapsaných v katastru nemovitostí, vedeném pro toto katastrální území Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj se sídlem v Českých Budějovicích, katastrálním pracovištěm tamtéž, na listu vlastnictví č. 1. V právě uvedené stavbě se nacházejí nebytové prostory, které jsou předmětem této smlouvy a které jsou podrobně popsány v jejím článku II., odst. 1.
2. Smlouva se uzavírá k naplnění usnesení rady Města České Budějovice ze dne 16. 8. 2006 č. 725/2006, kterým byl m.j. schválen pronájem předmětu této smlouvy Jihočeské univerzitě v Českých Budějovicích. Osoby, uzavírající tuto smlouvu prohlašují, že k jejímu uzavření jsou oprávněny a řádně pověřeny.

II.

Předmět a účel nájmu.

1. Předmětem nájmu jsou veškeré nebytové prostory v části objektu občanské vybavenosti č.p. 1138 na pozemku parcel.č. 2061/284 zast.pl. a nádvoří (části bývalé základní školy) na adrese Emý Destiniové 46 v Českých Budějovicích, když tato část objektu je vyznačena zákresem do kopie katastrální mapy, tvořící přílohu č. 2 a nedílnou součást této smlouvy, a to:

- v přízemí:
čtyři učebny, každá o výměře 64 m² podlahové plochy a jedna učebna o výměře 55 m² podlahové plochy,
tři kabinety o výměřích 17 m², 16 m² a 38 m² podlahové plochy,
tři WC o výměřích 24 m², 21 m² a 3 m² podlahové plochy a
chodba o výměře 135 m² podlahové plochy,
 - v prvním patře
čtyři učebny, každá o výměře 64 m² podlahové plochy a jedna učebna o výměře 73 m² podlahové plochy,
tři kabinety o výměřích 16 m², 16 m² a 21 m² podlahové plochy,
tři WC o výměřích 24 m², 21 m² a 3 m² podlahové plochy a
chodba o výměře 135 m² podlahové plochy.
2. Celková plocha pronajímaných nebytových prostorů tak činí 1130 m², z toho pak podlahová plocha učeben činí 640 m², kabinetů 124 m², sociálních zařízení 96 m² a chodeb 270 m². Veškeré touto smlouvou pronajímané nebytové prostory, které nájemce za podmínek v této smlouvě sjednaných do nájmu bez výhrad přijímá, budou užívány v souladu s jejich stavebněprávním stavem pro účely provozování výuky, vědecké a doplňkové činnosti v rámci Statutu nájemce.

III.

Vznik, doba trvání a zánik nájmu.

1. Nájem vzniká dnem 1. ledna 2007 a sjednává se na dobu neurčitou. S účinností od tohoto dne bude nájemce platit sjednané nájemné a další platby v souladu s touto smlouvou. Předmět nájmu bude nájemci protokolárně předán ve vzájemně dohodnutém termínu bez odkladu po podpisu této smlouvy, a to zejména z důvodu jeho přípravy pro potřeby zahájení výuky nájemcem. K protokolárnímu předání předmětu nájmu musí dojít i ke dni zániku nájmu.
2. Nájem lze ukončit písemnou dohodou nebo písemnou výpovědí bez uvedení důvodů. Výpovědní lhůta se sjednává šestiměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně na její adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy. V pochybnostech se má výpověď za doručenou uplynutím třetího dne následujícího po předání výpovědi k poštovní přepravě doporučeným dopisem na adresu druhé smluvní strany.
3. Nájemní poměr může zaniknout také jednostranným odstoupením od smlouvy v písemné formě, avšak pouze z těchto důvodů:
 - a) se strany pronajímatele v případě, že nájemce
 - přes předchozí písemné upozornění na možnost odstoupení od smlouvy neplatí nájemné a zálohy na poskytované služby ve sjednané výši,
 - provádí stavební úpravy v najatých prostorech bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - porušuje dohodnutý účel nájmu a provozuje v najatých nebytových prostorech jiné činnosti,
 - dá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo jej umožní užívat třetím osobám. O případ opravňující

k odstoupení od smlouvy se však nejedná, pokud se tyto třetí osoby podílejí na provozování výuky, vědecké a doplňkové činnosti nájemce buď přímo, nebo ve spolupráci s ním;

b) se strany nájemce v případě, že pronajímatel

- porušuje svou zákonnou povinnost udržovat předmět nájmu ve stavu, způsobilém k řádnému užívání pro dohodnutý účel,
- přes předchozí písemné upozornění řádně neposkytuje služby s užíváním předmětu nájmu spojené;
- předmět nájmu se bez zavinění nájemce stane nezpůsobilým k užívání pro sjednaný účel;
- jednostranně požaduje meziroční zvýšení nájemného. Zvýšení nájemného však není důvodem pro odstoupení od smlouvy v případě, že se na tom smluvní strany v souladu s ujednáním čl.IV, odst.6 této smlouvy dohodly.

4. Doručením odstoupení od smlouvy se tato smlouva ruší nikoliv od počátku, ale s právními účinky ke dni doručení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně, jak bylo výslovně mezi účastníky ujednáno. O doručování odstoupení od smlouvy platí obdobně odst.2 tohoto článku smlouvy o doručování výpovědi.

IV.

Nájemné a způsob jeho placení

1. Roční výše nájemného byla stanovena dohodou smluvních stran a činí částku 360.600,- Kč (třistašedesát tisíc šest set korun českých). **Měsíční splátka nájemného pak činí částku 30.050,-Kč (třicet tisíc padesát korun českých).**
2. V předchozím odstavci tohoto článku uvedená výše ročního nájemného byla dohodnuta jako násobek výměry podlahových ploch jednotlivých místností a ročních sazeb 500,- Kč/1 m² podlahové plochy učeben, 250,-Kč/1 m² podlahové plochy kabinetů a 100,- Kč/1 m² podlahové plochy sociálních zařízení. Z podlahové plochy chodeb není nájemné vyměřováno samostatnou sazbou a platí za dohodnuté, že se považují za plochy, podmiňující užívání výše specifikovaných místností, k jejichž užívání v nezbytně nutném rozsahu již bylo přihlédnuto při sjednávání ročních sazeb zbývajících nebytových prostorů a plocha chodeb je tak již v těchto ročních sazbách nájemného započítána.
3. Všechny splátky nájemného budou nájemcem placeny předem vždy do 5 dne v běžném

4. Smluvní strany ujednávají, že platby za spotřebovanou elektrickou energii, dodávky tepla a teplé užitkové vody a platby za vodné, stočné a odvádění srážkových vod budou nájemcem hrazeny ode dne vzniku nájmu formou měsíčních záloh, a to záloha na spotřebovanou elektrickou energii ve výši 12.666,-Kč, záloha na vodné a stočné ve výši

5.867,-Kč a záloha na dodávku tepla ve výši 56.667,-Kč. **Celková výše měsíční zálohy na poskytované služby činí 75.200,-Kč (sedmdesátpěttisícdvěstě korun českých).**

Pronajímatel je povinen předložit nájemci vyúčtování záloh na poskytované služby do patnácti dnů ode dne, kdy sám obdrží tato vyúčtování od příslušných dodavatelů. Doplatek či nedoplatek za poskytované služby je splatný, resp. návratný v termínu nejbližší měsíční splátky nájemného, pokud by v konkrétním případě nedošlo k jiné dohodě. Výše záloh na poskytované služby bude každoročně vždy po vyúčtování jejich dodavateli aktuálně přizpůsobena nájemcem skutečně odebraného množství písemným dodatkem k této smlouvě.

5. S ohledem na v předchozím odstavci uvedenou skutečnost se smluvní strany zavazují, že v období po vzniku nájmu budou společně hledat taková technická opatření, která by zabezpečila vlastní měření nájemcem spotřebovaných množství. Případně potřebná povolení veřejnoprávních orgánů a majitelů (správců) příslušných sítí opatří smluvní strany ve vzájemné součinnosti, osazení měřidel a s tím provedená opatření se uskuteční na náklady nájemce. V případě skončení nájmu budou taková zařízení ponechána na místě a nájemce má právo na úhradu vynaložených nákladů po odpočtu jejich opotřebení.
6. Smluvní strany se mohou dohodnout na úpravě roční výše nájemného o vliv inflace, nejdříve však v druhém roce trvání nájemního poměru. Případná úprava výše nájemného o vliv inflace bude řešena písemnými dodatky této smlouvy; za vyjednávací základ pro uzavření dodatku smlouvy budou použity oficiální statistické údaje o vývoji cen ostatních podnikatelských služeb (pronájem vlastních nemovitostí), zveřejňované Českým statistickým úřadem.

V.

Další práva a povinnosti účastníků smlouvy.

1. Pronajímatel je povinen předat nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání, v řádném stavu a v tomto je udržovat. Převzetí nebytových prostorů, včetně jejich stavu, stavu měřidel, počtu předaných klíčů a vybavení bude protokolováno v předávacím protokolu, který podepíše pronajímatel a nájemce.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání nebytových prostor.
3. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn vstoupit do nebytových prostor za přítomnosti nájemce nebo jím pověřené osoby (v pracovních dnech a v běžných provozních hodinách nájemce) za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí.
4. Nájemce je oprávněn užívat nebytových prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy a to po celou dobu nájemního vztahu. V rozsahu nezbytně nutném je pak oprávněn užívat přístupy k budově z veřejného prostranství přes pozemek ve vlastnictví pronajímatele v rozsahu, vyznačeném na kopii snímku katastrální mapy, tvořícím přílohu této smlouvy.
5. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět v nebytových prostorách stavební úpravy ani jinou změnu nebytových prostor nebo jejich vybavení, a

to ani na svůj náklad. V případě, že pronajímatel odsouhlasí stavební úpravy a opravy předmětu pronájmu hrazené nájemcem nad rámec běžné údržby, jsou smluvní strany povinny písemným dodatkem smlouvy odsouhlasit rozpočet stavebních úprav, termín realizace stavebních úprav, podmínky daňových (účetních) odpisů, způsob vzájemného finančního vyrovnání v případě skončení nájmu, jakož i další podmínky týkající se konkrétních stavebních úprav, které si smluvní strany stanoví.

6. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v nebytových prostorách nebo v objektu způsobil on sám nebo osoby, které do nebytových prostor či objektu s jeho souhlasem nebo vědomím vstoupily; nestane-li se tak, je pronajímatel oprávněn po předchozím písemném upozornění nájemce závady a poškození odstranit sám a požadovat od nájemce náhradu vynaložených nákladů.
7. Nájemce se zavazuje provádět a zabezpečovat úklid a čistotu přístupu do budovy ode dne vzniku nájmu. Nájemce je povinen zajistit odvoz a zneškodnění odpadu vzniklého při jeho činnosti.
8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu.
9. Nájemce je povinen udržovat nebytové prostory v řádném stavu, jinak odpovídá za škodu, která tím pronajímateli vznikne. Náklady spojené s provozem a obvyklým udržováním nebytových prostor hradí nájemce.
10. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání najaté věci v rozsahu nezbytně nutném pro provedení těchto oprav a udržovacích prací.
11. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody vzniklé v pronajatých prostorách, zejména za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
12. Nájemce je povinen zajistit vlastním nákladem pojištění movitých věcí a zařízení nacházejících se v nebytových prostorách.
13. Pronajímatel zajistí na svůj náklad pojištění předmětu nájmu. V případě vzniku pojistné události je povinen pronajímatel pojistné plnění použít k odstranění vzniklé škody a k obnově předmětu pronájmu, bude-li to účelné.
14. Pronajímatel podpisem této smlouvy uděluje nájemci, jako vlastníku nemovitosti, souhlas k uzavření obchodních smluv s dodavatelem služeb (médií) souvisejících s nájmem nebytových prostor, které si zajišťuje nájemce vlastním nákladem, jak již výše uvedeno.
15. Nejpozději ke dni skončení nájmu je nájemce povinen pronajímateli odevzdat nebytové prostory vyklizené (od movitých věcí vlastnický patřících nájemci) a v řádném stavu, s přihlédnutím k jejich obvyklému opotřebení. O předání nebytových prostor sepiší smluvní strany zápis, ve kterém bude uveden zejména stav předaných nebytových prostor s uvedením případných závad, stav měřidel, počet předaných klíčů a případně dalšího vybavení. Nájemné a případné zálohy za služby je nájemce povinen platit do vyklizení nebytových prostor. Předání se uskuteční nejpozději do 18.00 hodin dne.

k němuž nájem nebytových prostorů zaniká.

16. Nájemce je oprávněn po dohodě s pronajímatelem přiměřeným způsobem na dohodnutém místě označit předmět nájmu svým názvem, eventuelně dalšími údaji.
17. Nájemce je povinen v nebytových prostorách dodržovat platné právní předpisy českého právního řádu související s předmětem jeho činnosti, zejména protipožární, hygienické, bezpečnostní, ekologické apod.
18. Účastníci smlouvy se zavazují případné spory, vzniklé při naplňování této smlouvy, řešit především dohodou a vzájemným jednáním.

VI.

Ustanovení všeobecná a závěrečná.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a právní účinnosti dnem 1. 1. 2007. Závaznost jejich ustanovení, upravujících vzájemné vztahy účastníků předcházející dni její právní účinnosti jako celku tím nejsou dotčena
2. Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech o šesti listech jednostranně psaných a její nedílnou součástí je příloha č. 1 - fotokopie oprávnění jednat za pronajímatele a příloha č. 2 – snímek katastrální mapy s vyznačením budovy, v níž se předmět nájmu nachází a přístupu k ní z veřejné komunikace přes pozemek ve vlastnictví pronajímatele. Každá smluvní strana obdržela po jednom vyhotovení smlouvy při jejím podpisu.
3. Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se právní vztahy jejich účastníků řídí zákonem č. 116/1990 Sb., v platném znění a případně občanským zákoníkem
4. Účastníci smlouvy po jejím přečtení výslovně prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí a že je projevem jejich svobodné a pravé vůle, prosté tísně a omylu, na důkaz čehož připojují své podpisy stanoveným způsobem.

V Českých Budějovicích dne 13. 12. 06

Pronajímatel:



