

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená, v souladu se zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami, kterými jsou:

Město Dvůr Králové nad Labem

IČ: 277 819

se sídlem náměstí T. G. Masaryka čp. 38, 544 17 Dvůr Králové nad Labem
zastoupené starostkou města paní Mgr. Editou Vaňkovou
jako pronajímatel
(dále jen „pronajímatel“)

a

Základní škola speciální Diakonie ČCE Vrchlabí

IČ 711 97 621,

se sídlem Komenského 616, 543 01 Vrchlabí
jako nájemce
(dále jen „nájemce“)
takto:

I.

PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem domu čp. 40, nám. T.G.Masaryka v katastrálním území Dvůr Králové nad Labem. Dům je zapsán u Katastrálního úřadu v Trutnově na listině vlastnictví č. 1001; dále je pojištěn u pojišťovny Kooperativa a.s., se sídlem ve Dvoře Králové nad Labem.
2. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci do užívání **nebytové prostory**, situované na adrese **náměstí T. G. Masaryka čp. 40**, označené jako nebytové prostory **č. 8**, které se nacházejí v prvním poschodí domu čp. 40. (dále jen „předmět nájmu“), specifikované v pasportu, který tvoří přílohu a součást smlouvy.
3. Nájemce přejímá podpisem této smlouvy nebytové prostory, uvedené v tomto článku nájemní smlouvy, od pronajímatele do nájmu. Současně potvrzuje, že nebytové prostory jsou ve stavu způsobilém k sjednanému účelu užívání.

II.

Účel nájmu

1. Účelem nájmu nebytových prostor, uvedených v článku I odst. 2 této smlouvy, je výchova a vzdělávání žáků se speciálními vzdělávacími potřebami, vše v souladu s určením užívání nebytových prostor podle kolaudačního rozhodnutí.
2. Nájemce je oprávněn k vykonávané činnosti na základě zřizovací listiny ze dne 28.03.2006.
3. Pronajímatel prohlašuje, že nebytový prostor je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu.

III.

Nájemné a úplata za služby

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné ve výši **400 Kč/m²/rok**. Celkové roční nájemné tedy činí **40.416 Kč**. Měsíční nájemné činí částku 3.368 Kč.
2. Smluvní strany se dohodly, že pro následující roky trvání nájmu bude výše nájemného zvyšována o % inflace dosažené v předchozím kalendářním roce, přičemž pro určení % inflace je rozhodující úřední zpráva Českého statistického úřadu. Toto bude nájemci

pronajímatelem písemně oznámeno nejpozději do 31.03. kalendářního roku formou pozvánky k podpisu dodatku k nájemní smlouvě. Rozdíl ve výši nájemného za období od 01.01. do doručení oznámení bude nájemcem uhrazen do konce měsíce následujícího po doručení oznámení.

3. Vedle nájmu bude platit nájemce pronajímateli úhradu za služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor takto:
 - měsíční zálohy na vodné a stočné ve výši 300,- Kč
 - měsíční zálohy na teplo ve výši 2.000,- Kč
3. Úhradu služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytových prostor, které nejsou ve smlouvě stanoveny, hradí nájemce přímo dodavatelům.
4. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli sjednané měsíční nájemné a měsíční zálohy, za jím poskytované služby **v celkové výši 5.668 Kč**, nejpozději vždy k 10.dni příslušného kalendářního měsíce, ve kterém nájemce smluvně užíval pronajaté nebytové prostory. Platby je povinen poukazovat na účet pronajímatele č. 29330-601/0100, var. symbol 40, vedený u Komerční banky a.s., Dvůr Králové nad Labem. Platba je uhrazena dnem připsání na účet pronajímatele.
5. Zálohové platby za služby poskytnuté pronajímatelem, budou vyúčtovány jednou ročně, nejpozději do 31.04. následujícího kalendářního roku. Vyúčtování (přeplatek/nedoplatek) je příslušná strana nájemní smlouvy povinna finančně vyrovnat nejpozději do 14 dnů od převzetí vyúčtování. Vyrovnání je uhrazeno dnem připsání na účet oprávněné smluvní strany.
6. Pro případ opožděné platby měsíčního nájemného a měsíčních záloh za služby poskytované pronajímatelem náleží pronajímateli smluvní pokuta ve výši 20 Kč za každý započatý den po termínu, stanoveném v odstavci 4 s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou kauci.
7. K úpravám výše nájemného v průběhu platné nájemní smlouvy může dojít pouze na základě oboustranné dohody smluvních stran a to formou písemného dodatku nájemní smlouvy.
8. V případě předčasného ukončení případně odstoupení od nájemní smlouvy před sjednanou dobou uhradí nájemce pronajímateli rozdíl mezi vloženými investicemi a uhrazeným nájemným, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem.

IV.

Kauce

1. Nájemce je povinen před podpisem nájemní smlouvy složit na účet pronajímatele č. 29330-601/0100 kauci ve výši čtyřnásobku měsíčního nájemného a měsíčních záloh za služby, které pronajímatel nájemci poskytuje, tedy **22.672 Kč** (Slovy: Dvacetdvatisícšestsetšedesátdvakorunčeských). Složená kauce nebude úročena. Náklady s vedením účtu nese pronajímatel.
2. Účelem kauce je zajištění úhrad pohledávek pronajímatele, které vzniknou zejména z titulu náhrady škody za poškození pronajatého nebytového prostoru či zařízení, dále zajištění úhrad pohledávek pronajímatele na nájemném nebo na službách spojených s užíváním nebytového prostoru a úhrad pohledávek pronajímatele z titulu úhrady smluvní pokuty.
4. Pronajímatel je povinen nájemci vrátit kauci v plném rozsahu nebo její zůstatek do 14 dnů po vyklizení a předání pronajatého nebytového prostoru.
5. Složená kauce se nepovažuje za zálohově zaplacené nájemné a služby.

V.

Doba nájmu

1. Nájemní vztah, založený touto smlouvou se sjednává na dobu určitou **5 let**, počínaje dnem 01.09.2013 do 31.08.2018.

2.

Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět z důvodů uvedených v ustanovení § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění.

Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět z důvodů uvedených v ustanovení § 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění.

Výpovědní lhůta je tři měsíce, v případě výpovědi dané z důvodu uvedených v ustanovení § 9 odst. 2 písm. b) zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění činí výpovědní lhůta 1 měsíc. Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Smlouvu lze též ukončit vzájemnou písemnou dohodou obou účastníků této smlouvy.

Dojde-li ke změně vlastnictví budovy, v níž se pronajatý nebytový prostor nachází, není nájemce ani pronajímatel oprávněn z tohoto důvodu nájem vypovědět.

V.

PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

1. Pronajímatel je povinen se zdržet všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat pronajaté prostory v souladu s předmětem smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků při kontrole dle čl. V bod 1. této smlouvy.
3. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno.

VI.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu dle článku I. této smlouvy, a to po celou dobu trvání vztahu dle této smlouvy, a to při dodržování veškerých právních zejména požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů.
2. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení, které sám umístil v pronajatém prostoru.
3. Nájemce se zavazuje po skončení nájemního vztahu předmět nájmu neprodleně předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, pokud se s pronajímatelem předem písemně nedohodne jinak.
4. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to pouze na dobu určitou.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tímto opomenutím způsobenou. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav předmětu nájmu, které provádí pronajímatel nebo osoba určená pronajímatelem k provádění takových oprav. Nájemce je povinen zajistit řádnou ochranu pronajatého prostoru.
6. Nájemce je povinen udržovat pronajatý prostor po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a v rámci toho zabezpečovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu. Rozsah drobných oprav a běžné údržby předmětu nájmu je uveden v nařízení vlády č. 258/1995 Sb. v platném znění.
7. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele či písemné dohody s pronajímatelem provádět úpravy pronajatého prostoru, které vyžadují stavební povolení či podléhají ohlášení stavebnímu úřadu.
8. Nájemce je povinen vyžádat si od pronajímatele písemně jeho předchozí souhlas v případě změny v předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatém

nebytovém prostoru, pokud tato změna ovlivní podstatným způsobem využití pronajatých nebytových prostor.

VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Otázky neupravené touto nájemní smlouvou, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění a ustanoveními Občanského zákoníku v platném znění.
2. Nevynutitelnost či neplatnost kteréhokoli článku nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost či platnost jejích ostatních ustanovení. V případě, že jakýkoli takovýto článek nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbyt platnosti (zejména z důvodu rozporu s českými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
3. Tato smlouva může být měněna jedině formou písemných, vzestupně očíslovaných dodatků, opatřených podpisy obou smluvních stran.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech exemplářích s platností originálu, z nich nájemce obdrží jedno vyhotovení a zbylé tři si ponechá pronajímatel.
5. Tato smlouva byla schválena radou města dne pod č. usnesení Rada města Dvůr Králové nad Labem.
6. Zástupci smluvních stran prohlašují, že si smlouvu přečetli, souhlasí s ní a že její obsah vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Dvoře Králové nad Labem

dne

dne

.....
Mgr. VAŇKOVÁ Edita
starostka, pronajímatel

.....
Základní škola speciální Diakonie
ČCE Vrchlabí
nájemce

Příloha:

- č. 1 pasport nebytového prostoru
- č. 2 doklad o zaplacení kauce – kopie
- č. 3 kolaudační rozhodnutí