

Město Litoměřice
Mírové náměstí 15/7
IČ: 00263958
zastoupené starostou panem Mgr. Ladislavem Chlupáčem

jako pronajímatel na straně jedné

a

LINGUA UNIVERSAL – soukromá základní škola s.r.o.
Litoměřice, Sovova 2, PSČ 412 01
IČ: 25018515
zastoupená jednatelem Mgr. Blankou Ježkovou

jako nájemce na straně druhé

(dále jen smluvní strany)

I.

Smluvní strany se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly, v souladu s příslušnými právními předpisy, a to zejména se zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků – na této

nájemní smlouvě :

II.

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi smluvními stranami upravený v souladu s vůlí smluvních stran a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

III.

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v níže uvedené nemovitosti :

Budova v ul. Sovova č.p. 2/480 v Litoměřicích (škola)

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem uvedené nemovitosti, vlastnické právo je osvědčeno výpisy z listu vlastnictví.

Pronajímateli nejsou známy žádné skutečnosti, které by mu bránily disponovat s nemovitostí a nebytovými prostory, které se v ní nacházejí.

O pronájmu nebytových prostor podle této smlouvy rozhodla Rada Města Litoměřice na svém zasedání dne 25.5.2004. ✓

Předmětem nájmu budou níže uvedené nebytové prostory :

PŘÍZEMÍ

místnost	výměra v m ²	sazba	celkem
vestibul	46,1	165,00 Kč	7 606,50 Kč
WC	4,5	165,00 Kč	742,50 Kč
	17,98	165,00 Kč	2 966,70 Kč
	30,37	165,00 Kč	5 011,05 Kč
školní klub	17,98	165,00 Kč	2 966,70 Kč
	28,83	165,00 Kč	4 756,95 Kč
chodba	10	165,00 Kč	1 650,00 Kč
šatna	10	165,00 Kč	1 650,00 Kč
Celkem	165,76		27 350,40 Kč

1. PATRO

místnost	výměra v m ²	sazba	celkem
tělocvična (50 %)	128,02	240,00 Kč	15 362,40 Kč
nářadovna (50 %)	21,45	240,00 Kč	2 574,00 Kč
Celkem	149,47		17 936,40 Kč

2. PATRO

místnost	výměra v m ²	sazba	celkem
umývárna	6,3	165,00 Kč	1 039,50 Kč
WC	3,3	165,00 Kč	544,50 Kč
umývárna	8,4	165,00 Kč	1 386,00 Kč
WC	6,1	165,00 Kč	1 006,50 Kč
umývárna	1,3	165,00 Kč	214,50 Kč
WC	1,2	165,00 Kč	198,00 Kč
umývárna	4,9	165,00 Kč	808,50 Kč
WC	4,7	165,00 Kč	775,50 Kč
umývárna	4,3	165,00 Kč	709,50 Kč
chodba	6,7	165,00 Kč	1 105,50 Kč
WC	5,1	165,00 Kč	841,50 Kč
hygiena	3	165,00 Kč	495,00 Kč
úklidová komora	2,4	165,00 Kč	396,00 Kč
chodba	15,12	165,00 Kč	2 494,80 Kč
chodba	143,62	165,00 Kč	23 697,30 Kč
kancelář	17,81	240,00 Kč	4 274,40 Kč
učebna	76,11	240,00 Kč	18 266,40 Kč
učebna	67,6	240,00 Kč	16 224,00 Kč
učebna	74,4	240,00 Kč	17 856,00 Kč
učebna	72	240,00 Kč	17 280,00 Kč
učebna	94,54	240,00 Kč	22 689,60 Kč
učebna	94,54	240,00 Kč	22 689,60 Kč
učebna	73,36	240,00 Kč	17 606,40 Kč
učebna	73,6	240,00 Kč	17 664,00 Kč
učebna	80,85	240,00 Kč	19 404,00 Kč
učebna	56,59	240,00 Kč	13 581,60 Kč
Celkem	997,84		223 248,60 Kč

místnost	výměra v m ²	sazba	celkem
umývárna	9,9	96,00 Kč	950,40 Kč
WC	3,2	96,00 Kč	307,20 Kč
úklidová místnost	5,3	96,00 Kč	508,80 Kč
umývárna	1,7	96,00 Kč	163,20 Kč
WC	1,9	96,00 Kč	182,40 Kč
umývárna	5,14	96,00 Kč	493,44 Kč
WC	2,19	96,00 Kč	210,24 Kč
WC	1,4	96,00 Kč	134,40 Kč
půda - sklad	57,25	96,00 Kč	5 496,00 Kč
půda - sklad	75	96,00 Kč	7 200,00 Kč
půda - sklad	79,17	96,00 Kč	7 600,32 Kč
chodba	7,7	96,00 Kč	739,20 Kč
chodba	8,4	96,00 Kč	806,40 Kč
půda	56,96	96,00 Kč	5 468,16 Kč
chodba	132,12	96,00 Kč	12 683,52 Kč
kabinet	22,4	96,00 Kč	2 150,40 Kč
učebna	47	96,00 Kč	4 512,00 Kč
učebna	76,11	96,00 Kč	7 306,56 Kč
učebna	35,28	96,00 Kč	3 386,88 Kč
učebna	35,28	96,00 Kč	3 386,88 Kč
učebna	34,86	96,00 Kč	3 346,56 Kč
učebna	88,18	96,00 Kč	8 465,28 Kč
učebna	30,2	96,00 Kč	2 899,20 Kč
učebna	54,06	96,00 Kč	5 189,76 Kč
učebna	38,64	96,00 Kč	3 709,44 Kč
učebna	35,7	96,00 Kč	3 427,20 Kč
učebna	35,28	96,00 Kč	3 386,88 Kč
učebna	42,84	96,00 Kč	4 112,64 Kč
učebna	48,75	96,00 Kč	4 680,00 Kč
kabinet	20,62	96,00 Kč	1 979,52 Kč
Celkem	1092,53		104 882,88 Kč

IV.

Předmět nájmu bude užíván nájemcem výlučně k činnosti v oblasti výchovy a vzdělávání.

Změna účelu užívání nebytových prostor je možná pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

V případě, že nájemce bude chtít provést změnu užívání nebytových prostor je povinen na svůj náklad a svým jménem zajistit změnu užívání uvedených nebytových prostor u místně příslušného stavebního úřadu. Náklady vzniklé změnou užívání jdou v plné výši k tíži nájemce.

Předmět nájmu je podle stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu podle této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Nájemce je povinen dbát na to, aby byly při provozu činnosti dodrženy všechny hygienické, požární a ostatní předpisy a normy. Nájemce prohlašuje, že nežádá od pronajímatele žádné úpravy a vybavení těchto prostor.

Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.

Nájemce přijímá do nájmu od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu podle této smlouvy.

V.

Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho okamžitého stavu, stavu ukazatelů médií, počtu předaných klíčů, telefonních linek nebude provedeno samostatným protokolem z důvodu dosavadního užívání předmětných nebytových prostor.

Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu pouze s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce kdykoliv, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či kontrol. V době nepředvídaných okolností (živelná pohroma apod.) nemusí pronajímatel toto ustanovení respektovat.

VI.

Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu podle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.

Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy. Nájemce je povinen výlučně ke své tíži hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem nebytových prostor pronajímaných touto smlouvou.

Nájemce povinen uzavřít smlouvy s příslušnými dodavateli služeb a médií, jejichž placení jde k tíži nájemce a není součástí nájemného. V případě pronájmu nebytových prostor třetím osobám si nájemce smluvně ošetří odběr a placení jednotlivých služeb a médií.

Nájemce se zavazuje společně s ostatními nájemci pronajatých nebytových prostor ve prospěch pronajímatele provádět nebo zajistit úklid chodníku přilehlého k nemovitosti, v níž jsou prostory dané do nájmu dle této smlouvy.

Pronajímatel není odpovědný nájemci za dočasné přerušení dodávky el. energie, vody či poruchy kanalizace vzniklé mimo jeho zavinění.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny, které nastaly uvnitř nebo vně předmětu nájmu, ať už se staly zapříčiněním nájemce nebo bez jeho vlivu a vůle. Současně je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto či dalších nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.

Nájemce se zavazuje užívat předmět této smlouvy s péčí řádného hospodáře.

VII.

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele...

Nájemce je povinen dbát na to, aby v případě uzavírání podnájemních smluv, bude-li dán předchozí písemný souhlas pronajímatele, tyto nebyly v rozporu s touto smlouvou.

Toto ustanovení se nevztahuje na pronájem třetím osobám, pokud budou prostory využity výhradně k vzdělávacím, školským, kulturním nebo sportovním účelům a doba pronájmu nepřesáhne dobu 6-ti měsíců.

VIII.

Nájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a stavebního úřadu. Souhlas pronajímatele musí obsahovat i specifikaci těchto úprav, jakož i určení, zda tyto úpravy bude financovat pronajímatel nebo zda si financování zajistí nájemce sám.

V případě vzniklého sporu se má za to, že souhlas pronajímatele se vyžaduje při veškerých změnách, které zasahují do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, dále ty, které podstatně mění předmět nájmu či pevnou instalaci všech zařízení, jako i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního, telefonního vedení. Případné odsouhlasené stavební úpravy jdou výlučně k tíži nájemce s možností započtení oproti platbě nájemného či případných služeb spojených s nájmem nebytových prostor, za podmínky, že se bude jednat o částku dosahující maximálně 70% ročního nájemného a toto započtení bude předem schváleno Radou Města Litoměřice.

IX.

Umístění reklamy je možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a dotčených místních a státních orgánů.

X.

V souladu s ustanovením Čl. 6 této smlouvy je nájemce povinen platit nájemné.

Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí za 1 m² a rok pronajaté plochy – pro chodby, sociální zařízení (WC a sprchy) a ostatní částku **165,-Kč**.

Pro třídy, učebny, kabinety, sborovnu, kanceláře a tělocvičnu částku **240,-Kč**.

Nebytové prostory v podkroví jsou za jednotnou cenu **96,- Kč**.

Celková částka tudíž činí za jeden rok: **373.418,-Kč**

(slovy: třístasedmdesátitřítisícečtyřistaosmnáct korun českých.)

Nájemné je nájemce povinen platit měsíčně v částce **31.118,-Kč**, vždy do 20 dne aktuálního kalendářního měsíce bezhotovostní platbou-převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Litoměřice, číslo účtu : VS :
9431101120.

XI.

Pojištění nemovitosti, v níž se nacházejí pronajímané nebytové prostory podle této smlouvy, hradí pronajímatel.

Pronajímatel neodpovídá za jiné škody, zejména ne za škody vzniklé na vnesených věcech a není povinen v tomto smyslu uzavírat jiná pojištění.

XII.

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a to od 1.9.2004.

Dohodnou-li se na tom smluvní strany, skončí nájem v den uvedený v této dohodě o skončení nájmu.

Nájemní poměr rovněž končí z důvodů stanovených zákonem.

Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět z důvodu porušení ustanovení této smlouvy. Výpovědní lhůta činí dva měsíce a začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé straně.

Pronajímatel se zavazuje, že v případě výpovědi z nájmu bude tato určena tak, aby korespondovala s ukončeným školním rokem, toto ustanovení se nevztahuje na případ výpovědi z nájmu pro porušení smluvních podmínek.

Při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal s přihlédnutím jeho obvyklému opotřebení.

XIII.

Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu i přilehlý pozemek (školní dvůr a příjezdová komunikace). Nájemné nebude plněno finančním krytím, ale údržbou předmětné plochy, včetně jejího případného zhodnocení.

XIV.

Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy je možno provést pouze písemnou formou, stávají se platnými a účinnými až podpisem oběma smluvními stranami.

V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy jiným, účinným, které svým obsahem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

Účinností této smlouvy se stávají neúčinné veškeré předchozí nájemní smlouvy uzavřené mezi oběma stranami, které se vztahují k předmětné nemovitosti.

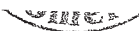
Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech o sedmi listech, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po dvou z nich.

Obě strany prohlašují, že tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou smluvních stran.

V Litoměřicích dne 30.8.2004.....

Město Litoměřice

zastoupené starostou Mgr. Ladislavem Chlupáčem



LINGUA UNIVERSAL – soukromá základní škola s.r.o.
zastoupená jednatelem Mgr. Blankou Ježkovou