

MĚSTO LOVOSICE



SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená v souladu s ustanovením 663
a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník č. 116/1990 Sb.,
o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. Pronajímatel | Město Lovosice |
| se sídlem | Školní 407/2, Lovosice |
| zastoupený | Bc. Lenkou Lízlovou , starostkou města |
| IČ | 00 263 991 |
| bankovní spojení | Komerční banka, a.s. pobočka Lovosice
číslo účtu 19-724471/0100 |
| /dále jako pronajímatel/ | |
| 2. Nájemce | Gymnázium Lovosice |
| se sídlem | Sady pionýrů 600/6, Lovosice 410 02 |
| zastoupený | Mgr. Markem Buškem , ředitelem školy |
| IČ | 46 773 720 |
| bankovní spojení | Česká obchodní banka, a.s., pobočka Litoměřice
číslo účtu [REDACTED] |
| /dále jako nájemce/ | |

I.

Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví je výlučným vlastníkem nemovitosti - pozemku ppč. 111 (zastavěná plocha) a domu v ulici Sady pionýrů čp. 600/6 v Lovosicích, zapsaných na LV 1 pro katastrální území a obec Lovosice č. 687707 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice a je oprávněn dát tyto prostory do nájmu.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání nájemci za podmínek v této smlouvě uvedených.
3. Pronajímatel dále prohlašuje, že tato smlouva obsahuje pouze údaje správné a prověřené, a že na předmětu nájmu neváznou žádná práva ani jiná omezení, které by bránily platnému uzavření této smlouvy.

II.
Předmět nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání tyto nebytové prostory, které se nacházejí v přízemí, I. a II. patře, ve sklepech a na půdě domu č.p. 600/6 v ulici Sady pionýrů v Lovosicích:

Suterén					
Nebytový prostor	výměra m2	% využití	užívaná výměra m2	kč/m2	Kč celkem
schodiště a chodby	40,80	100,00	40,80	96,00	3 916,80
schodiště a chodby	50,60	100,00	50,60	96,00	4 857,60
schodiště a chodby	38,30	100,00	38,30	96,00	3 676,80
schodiště a chodby	37,90	100,00	37,90	96,00	3 638,40
šatny	84,60	100,00	84,60	130,00	10 998,00
sklad	22,02	100,00	22,02	165,00	3 633,30
dílna	70,50	100,00	70,50	165,00	11 632,50
sklad	21,50	100,00	21,50	165,00	3 547,50
sklad	26,50	100,00	26,50	165,00	4 372,50
sklad	31,30	100,00	31,30	165,00	5 164,50
sklep	26,30	100,00	26,30	96,00	2 524,80
sklep	19,80	100,00	19,80	96,00	1 900,80
sklep	24,12	100,00	24,12	96,00	2 315,52
dílna	60,30	100,00	60,30	165,00	9 949,50
dílna	60,30	100,00	60,30	165,00	9 949,50
sklad	29,35	100,00	29,35	165,00	4 842,75
sklep	84,20	100,00	84,20	96,00	8 083,20
sklep	24,00	100,00	24,00	96,00	2 304,00
sklep	9,50	100,00	9,50	96,00	912,00
sklep	21,70	100,00	21,70	96,00	2 083,20
Celkem NP suterén	783,59		783,59		100 303,17

Přízemí					
Nebytový prostor	výměra m2	% využití	užívaná výměra m2	kč/m2	Kč celkem
vstup	11,20	100,00	11,20	96,00	1 075,20
tělocvična	178,50	100,00	178,50	130,00	23 205,00
nářadovna	25,50	100,00	25,50	130,00	3 315,00
schodiště	50,30	100,00	50,30	96,00	4 828,80
chodba	37,15	100,00	37,15	96,00	3 566,40
WC	32,18	100,00	32,18	96,00	3 089,28
chodba	28,60	100,00	28,60	96,00	2 745,60
chodba s WC	13,72	100,00	13,72	96,00	1 317,12
šatny	32,50	100,00	32,50	130,00	4 225,00
chodba	23,07	100,00	23,07	96,00	2 214,72
WC	6,17	100,00	6,17	96,00	592,32
šatna	13,21	100,00	13,21	130,00	1 717,30
chodba	47,01	100,00	47,01	96,00	4 512,96
učebna	50,40	100,00	50,40	190,00	9 576,00
učebna	23,80	100,00	23,80	190,00	4 522,00
učebna	63,24	100,00	63,24	190,00	12 015,60
kabinet	17,48	100,00	17,48	130,00	2 272,40
učebna	63,24	100,00	63,24	190,00	12 015,60
učebna	63,24	100,00	63,24	190,00	12 015,60
učebna	23,37	100,00	23,37	190,00	4 440,30
učebna	26,19	100,00	26,19	190,00	4 976,10
učebna	16,02	100,00	16,02	190,00	3 043,80
učebna	20,00	100,00	20,00	190,00	3 800,00
sklad	22,30	100,00	22,30	165,00	3 679,50
Celkem NP přízemí	888,39		888,39		128 761,60

I. patro					
Nebytový prostor	výměra m2	% využití	užívaná výměra m2	kč/m2	Kč celkem
učebna	84,60	100,00	84,60	190,00	16 074,00
WC	32,61	100,00	32,61	96,00	3 130,56
chodba	35,58	100,00	35,58	96,00	3 415,68
kabinet	24,83	100,00	24,83	130,00	3 227,90
sborovna, kancelář	63,95	100,00	63,95	190,00	12 150,50
ředitelna	24,76	100,00	24,76	190,00	4 704,40
schodiště, chodba	52,97	100,00	52,97	96,00	5 085,12
učebna	63,95	100,00	63,95	190,00	12 150,50
učebna	63,95	100,00	63,95	190,00	12 150,50
učebna	63,95	100,00	63,95	190,00	12 150,50
učebna	63,95	100,00	63,95	190,00	12 150,50
chodba	82,50	100,00	82,50	96,00	7 920,00
kabinet	11,48	100,00	11,48	130,00	1 492,40
kabinet	16,02	100,00	16,02	130,00	2 082,60
WC	31,85	100,00	31,85	96,00	3 057,60
terasa	41,41	100,00	41,41	45,00	1 863,45
Celkem NP I. patro	758,36		758,36		112 806,21

II. patro					
Nebytový prostor	výměra m2	% využití	užívaná výměra m2	kč/m2	Kč celkem
schodiště na půdu + chodba	37,00	100,00	37,00	96,00	3 552,00
WC	32,60	100,00	32,60	96,00	3 129,60
kabinet	24,83	100,00	24,83	130,00	3 227,90
učebna	63,95	100,00	63,95	190,00	12 150,50
kabinet	24,76	100,00	24,76	130,00	3 218,80
učebna	63,95	100,00	63,95	190,00	12 150,50
učebna	63,95	100,00	63,95	190,00	12 150,50
učebna	63,95	100,00	63,95	190,00	12 150,50
učebna	63,95	100,00	63,95	190,00	12 150,50
chodba	16,80	100,00	16,80	96,00	1 612,80
chodba	82,50	100,00	82,50	96,00	7 920,00
kabinet	16,02	100,00	16,02	130,00	2 082,60
kabinet	26,22	100,00	26,22	130,00	3 408,60
WC	15,44	100,00	15,44	96,00	1 482,24
Celkem NP II.patro	595,92		595,92		90 387,04

Půda					
Nebytový prostor	výměra m2	% využití	užívaná výměra m2	kč/m2	Kč celkem
půda	671,24	100,00	671,24	10,00	6 712,40
Celkem NP půda	671,24		671,24		6 712,40

Bytová jednotka v objektu					
Prostor	výměra m2	% využití	užívaná výměra m2	kč/m2	Kč celkem
kuchyň	19,90	100,00	19,90	6,00	119,40
obývací pokoj	27,86	100,00	27,86	6,00	167,16
ložnice	24,18	100,00	24,18	6,00	145,08
koupelna, WC	6,50	100,00	3,25	6,00	19,50
Celkem b.j.	78,44		75,19		451,14

Pozemky					
Pozemek	výměra m2	% využití	užívaná výměra m2	kč/m2	Kč celkem
parcelní číslo 111	1 404,00	100,00	1 404,00	1,00	1 404,00
parcelní číslo 112	1 435,00	100,00	1 435,00	1,00	1 435,00
Celkem b.j.	2 839,00		2 839,00		2 839,00

Celkem za objekt					
Část objektu	výměra m2	% využití	užívaná výměra m2	kč/m2	Kč celkem
Suterén	783,59	100,00	783,59	0,00	100 303,17
Přízemí	888,39	100,00	888,39	0,00	128 761,60
I. patro	758,36	100,00	758,36	0,00	112 806,21
II. patro	595,92	100,00	595,92	0,00	90 387,04
půda	671,24	100,00	671,24	0,00	6 712,40
bytová jednotka	78,44	100,00	78,44	0,00	451,10
pozemky	2 839,00	100,00	2 839,00	0,00	2 839,00
Celkem za objekt	6 614,94		6 614,94		442 260,52

Nebytové prostory jsou pronajímány nezařízené.

III. Účel nájmu

1. Nebytové prostory se pronajímají za účelem jejich využívání jako **škola**. Bytová jednotka bude užívána výlučně jako byt pro školníka nebo jiného zaměstnance gymnázia, ve druhém případě nelze na městu dodatečně nárokovat byt pro školníka.
2. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu a jeho technický stav je mu dobře znám, a že je vhodný pro sjednaný účel.
3. Nájemce prohlašuje, že předmětné nebytové prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

IV.

Nájemné a platební podmínky

1. Nájemní smlouva se sjednává na dobu neurčitou.

Nájemné pro rok 2012 činí 795.468,- Kč. Toto nájemné je schváleno RM č. 161/2012 ze dne 21.03.2012.

Výše nájemného se sjednává dohodou podle sazebníku nájemného ve výši 198.867,- Kč (slovy: Stodevadesátosmtisícsmsetšedesátšedmkorun) čtvrtletně.

2. Z důvodů hodných zvláštního zřetele např. za účelem zajištění služeb potřebných pro občany města, Rada města Lovosice je oprávněná nájemné z nebytových prostor snížit.
3. Nájemné se platí čtvrtletně:
 - a) do sedmi dnů po podpisu nájemní smlouvy na období do konce běžícího čtvrtletí
 - b) vždy k pátému dni druhého měsíce příslušného čtvrtletí, tj. do 05.02., 05.05., 05.08. a 05.11.
4. Úhrada za služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor, tj. odběr tepla, elektřiny, vody, plynu, odvoz odpadu, eventuální další služby si hradí nájemce sám.
5. Důvodem pro zánik nájmu je prodlení s placením nájmu nebo úhrady za poskytnuté služby déle než 30 dnů.
6. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně při porušení kterýchkoliv dalších ze smluvních podmínek, bez udání důvodů.
7. Výpovědní lhůta činí šest měsíců, s tím, že výpověď bude podána vždy do 31.12. příslušného roku, nedohodnou-li se obě smluvní strany na kratší době.
8. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou nájemného zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
9. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou za služby spojené s užíváním nebytových prostor zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
10. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s vyklizením a předáním nebytových prostor po skončení či zániku nájmu zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč. za každý i započatý den prodlení a případ se postoupí právníkovi města Lovosice k dalšímu řízení.

V. Další ujednání

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory pouze v rozsahu a k účelu dohodnutém v nájemní smlouvě.
2. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě. Výjimkou je byt pro školníka, kde podnájem musí být sjednán na dobu určitou 1 roku nebo po dobu vykonávání funkce školníka.
3. Dále RM usnesením č. 364/2002 souhlasí s pronájmem tělocvičny v budově gymnázia Sady pionýrů 600/6 pro účely výuky žáků Střední odborné školy technické a zahradnické v Lovosicích, ZŠ v Lovosicích a ostatních sportovních klubů za podmínky, že získané prostředky za nájem použije gymnázium na opravy a údržbu a k úhradě nákladů spojených s provozem tělocvičny.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli prohlídku technického stavu nebytových prostor alespoň jednou za 3 měsíce.
5. Nebude-li dohodnuto jinak, je v případě ukončení nájmu nájemce povinen vrátit nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením.
6. Předání a převzetí nebytových prostor při vzniku i při ukončení nájmu bude provedeno za účasti obou smluvních stran. O předání a převzetí nebytových prostor bude pořízen písemný protokol, ve kterém bude podrobně zachycen technický stav nebytových prostor, stavy všech měřidel a popřípadě také další, pro smluvní strany významné skutečnosti. Další podmínky nájmu (např. údržba a úklid pronajatých prostor, poskytování služeb apod.) budou v nájemní smlouvě upraveny v souladu se zájmy města Lovosice a příslušnými právní předpisy.
7. Uzavřené nájemní smlouvě, jakož i o jejich případných změnách OMS prokazatelně a bez zbytečného odkladu vyrozumí nájemce OMS.

VI. Stavební a jiné úpravy

1. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace, umístění označení nájemce, reklamy nebo informačního zařízení (dále jen stavební úpravy) na předmětu nájmu, může nájemce provádět výhradně na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem - dodatkem k této smlouvě.
2. Nájemce nese veškeré náklady na drobné stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace nebytového prostoru související se samotným předmětem činnosti nájemce. Tyto náklady nelze kompenzovat např. ve výši nájemného či jiným způsobem. Nutné náklady vyššího rozsahu na stavební práce, úpravy, opravy, rekonstrukce či modernizace však nese na sebe pronajímatel.
3. Pronajímatel umožní nájemci, aby takto vynaložené náklady použil ve svém účetnictví.
4. Součástí dohody musí být ujednání o způsobu vypořádání vynaložených nákladů. Bez tohoto ujednání je dohoda neplatná.

VII. Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce umožní pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanovený přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost.
3. V případě havárie umožní nájemce okamžitý vstup pronajímateli do pronajatých prostor.
4. Pronajímatel je povinen se v pronajatých nebytových prostorách chovat tak, aby provozní činnosti nájemce nebyla rušena v nejmenší možné míře.
5. Pronajímatel se zavazuje mít pronajaté prostory pojištěny jako stavbu. Pojištění vnitřního zařízení a uskladnění materiálu, zboží se zavazuje provést nájemce.
6. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci umístit jeho firemní označení přiměřeným způsobem na budově, uvnitř i v ně nebytových prostor včetně společných prostor a rovněž umožní umístit v nebytových prostorách reklamní předměty, panely apod. Náklady spojené s umístěním firemního označení na budově ponese v celé výši nájemce. Veškerá úřední povolení potřebná pro umístění firemního označení na budově si zajistí nájemce sám na své vlastní náklady. Po ukončení nájmu zajistí nájemce na své náklady odstranění firemního označení z budovy.

Nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář. Náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor hradí nájemce.
2. Nájemce odpovídá za škodu na předmětu nájmu, kterou způsobil on nebo třetí osoba, které umožnil přístup do nebytových prostor.
3. Nájemce se zavazuje ve prospěch pronajímatelů provádět úklid chodníků přilehlých k pronajímaným nemovitostem, jedná se o úklid chodníků uvnitř areálu.
4. V termínech stanovených ČSN nájemce zajistí a uhradí revize el. a plynových zařízení a předloží pronajímateli výsledné zprávy.
5. Nájemce se zavazuje provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob.
6. Nájemce je povinen plnit povinnosti na úseku požární ochrany, vyplývající ze zákona č.133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění.
7. Nájemce zodpovídá v plném rozsahu za bezpečnost osob, které se oprávněně zdržují v pronajatých NP.
8. Nájemce je oprávněn zabezpečit pronajaté prostory bezpečnostním zařízením a zámky dle svojí potřeby a výběru odpovídající charakteru prováděné činnosti. Při realizaci těchto úprav se postupuje podle článku IX. této smlouvy.
 9. Nájemce se zavazuje po skončení provozní doby řádně zamykat pronajaté nebytové prostory. Nájemce se zavazuje písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav na pronajatých nebytových prostorech a umožnit jejich provedení.
 10. Nájemce přebírá nebytové prostory ve stavu, v jakém jsou ke dni podpisu této smlouvy a nežadá, aby pronajímatel provedl jakékoliv úpravy těchto prostor.

VIII.

Styk smluvních stran

1. Adresa pro doručování veškerých písemností je:

Na straně nájemce:

Gymnázium Lovosice

Mgr. Marek Bušek, ředitel školy

Tel.: [REDACTED]

kontaktní osoba pro jednání v běžných provozních otázkách: Soňa Nykodýmová

Na straně pronajímatele:

Město Lovosice

Bc. Lenka Lízlová, starostka města

Školní 2, 410 30 Lovosice

tel: [REDACTED]

kontaktní osoba pro jednání v běžných provozních otázkách: Miluše Burgrová

2. Smluvní strany se zavazují písemně se navzájem informovat o jakékoliv změně údajů, zejména změně adresy nebo telefonních a faxových čísel.

IX.

Odpovědnost za škodu

1. Ochrana majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučnou věcí nájemce a jeho nákladů.
2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoliv z majetku nájemce umístěného v nebytových prostorách, ani za jiné škody, které by nájemci, jeho zaměstnancům nebo klientům a osobám, které se s jeho vědomím zdržují v nebytových prostorách vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů prokazatelné zaviněných pronajímatelem.
3. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu vzniklou jeho zaviněním na objektu nájmu, tak v pronajatých nebytových prostorách.

X.

Prohlášení

1. Zhotovitel prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že Město Lovosice jako orgán územní samosprávy je povinno poskytovat informace vztahující se k jeho působnosti podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato nová nájemní smlouva nahrazuje smlouvu ze dne 23.08.1994.
3. Tato smlouva byla schválena radou města usnesením číslo 172/2011 dne 23.03.2011. Dodatek č. 1 k této směrnici č. 375/2011 ze dne 18.07.2011.

Usnesení RM č. 161/2012 ze dne 21.03.2012 - RM schvaluje udělení výjimky Gymnáziu Lovosice, Sady pionýrů 600/6 dle směrnice Rady města Lovosice č.1/2011 o pravidlech pro pronájem nebytových prostor a pozemků – čl. IV. odst. 5.

XI.

Závěrečná ustanovení

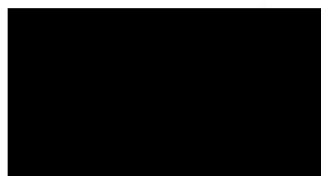
1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu.
2. Právní vztahy smluvních stran se řídí příslušnými obecně závaznými právními předpisy, zejména zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů a občanským zákoníkem.

3. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž nájemce obdrží 1 vyhotovení a pronajímatel 3 vyhotovení.
4. Tuto smlouvu lze platně měnit pouze písemnými číslovanými dodatky.
5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu porozuměly, uzavření této smlouvy je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Lovosicích, dne: *24. 5.* 2012



pronajímatel
Bc. Lenka Lízlová
starostka města
Lovosice



nájemce
Mgr. Marek Bušek
ředitel školy
Gymnázium Lovosice