

M/35

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená na základě ustanovení § 663 a násl. občanského zákoníku a zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů mezi:

Dětský domov se školou, základní škola a školní jídelna

se sídlem: Dělnická 1, 586 01 Jihlava
zastoupený ředitelem Mgr. Radkem Vovsíkem
IČO 60545933
Č.účtu: 672718293/0300
na straně jedné, dále jen „pronajímatel“

a

Soukromá vyšší odborná škola sociální, o.p.s.

se sídlem: Matky Boží 15, 586 01 Jihlava
zastoupená ředitelkou školy Mgr. Janou Dvořákovou zplnomocněnou správní radou o.p.s.
IČO: 255 71 303
zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném KS v Brně, oddíl O, vložka 147
na straně druhé, dále jen „nájemce“,

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn hospodařit s následujícími nemovitostmi, jež jsou ve výlučném vlastnictví České republiky:
-budovou Jihlava, č.p. 4183 na pozemku parc.č.st. 2612/1-zast. pl. a nádvoří, budovou bez čp/če na pozemku parc.č.st. 2612/2, pozemkem parc.č.st. 2612/1-zast. pl. a nádvoří, pozemkem parc.č.st. 2612/2-zast.pl. a nádvoří, pozemkem parc.č.st. 2612/3-ost. pl. a pozemkem parc.č.st. 2612/4-ost. pl., to vše v k.ú. Jihlava, obec Jihlava, okres Jihlava zapsáno na LV.č. 568 u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava.
2. Pronajímatel tímto přenechává nájemci nemovitosti specifikované v čl. I odst. 1 této smlouvy do nájmu a nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné v souladu s čl.III. této smlouvy.
3. Předmětné nemovitosti jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému (obvyklému) užívání.
4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětných nemovitostí, zejména se stavem budovy čp. 4183 na pozemku parc.č.st. 2612/1 a budovy bez čp/če na pozemku parc.č.st. 2612/2 a níže svým podpisem stvrzuje, že předmětné nemovitosti přebírá bez závad.
5. Pronajímatel pronajímá nájemci nemovitosti specifikované v čl. I odst. 1 této smlouvy za účelem zabezpečení výuky a výchovy Soukromé vyšší odborné školy sociální, o.p.s., IČO 25571303 v rozsahu obecně závazných právních předpisů, včetně školení, kurzů školských výkonů a činností spojených s provozem této školy, a to i v případě, že garantem kursů nebo provozovatelem výuky či školení je třetí osoba. Pokud by pronajímatel zjistil, že nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s tímto účelem, je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu. Vypovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž bude doručena tato výpověď druhé

Handwritten signature and initials in blue ink.

smluvní straně. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce.

6. Nájemce je dále oprávněn spoluužívat přístupové cesty do objektů a do jejich společných prostor-tj. schodiště, garáže a kotelny.
7. Obě smluvní strany jsou seznámeny se skutečností, že na budově Jihlava čp. 4183 v k.ú. Jihlava je umístěna vývěska společnosti J-Realita s.r.o., a to na základě smlouvy o úhradě za umístění vývěsky na fasádě budovy č.p. 4183 , ulice Matky Boží 13-15 v Jihlavě ze dne 1.9. 2006, což níže stvrzují svými podpisy.

II.

Doba nájmu

Nájem je sjednán na dobu určitou od 1. července 2011 do 30. 6. 2020.

III.

Nájemné

1. Nájemné se stanoví dohodou a činí 250 000,-Kč ročně, včetně DPH, slovy: dvěstěpadesát korun českých.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude hrazeno ve dvou platbách:
 - první platba ve výši 125 000,-Kč bude uhrazena vždy nejpozději do 31.3. příslušného kalendářního roku, počínaje 31.3. 2012
 - druhá platba ve výši 125 000,-Kč bude uhrazena vždy nejpozději do 31.8. příslušného kalendářního roku počínaje 31.8. 2011
3. Pronajímatel níže svým podpisem stvrzuje, že první platba nájemného ve výši 125 000,-Kč za rok 2011 již byla nájemcem uhrazena.
4. Nájemné bude hrazeno formou převodního příkazu na účet pronajímatele č. účtu 672718293/0300, KS 0308, VS 2004 vedeném u ČSOB a.s., pobočka Jihlava, přičemž za den úhrady je považován den, kdy je příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
5. Pokud se týká služeb spojených s užíváním předmětných nemovitostí, zejména otop, vodné a stočné, odvoz domovního odpadu a el. energie, poplatek za srážkovou vodu aj. zavazuje se nájemce hradit tyto služby přímo dodavatelům těchto energií a služeb. Nájemce se zavazuje uzavřít za tímto účelem smlouvy s odpovídajícími dodavateli služeb (el. energie, plyn, odvoz domov.odpadu, vodné a stočné aj.)
6. Smluvní strany si sjednávají úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 142/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů pro případ, že nájemce neuhradí nájemné ve stanoveném termínu. Zároveň si strany sjednávají smluvní pokutu pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného ve stanoveném termínu dle § 544 a násl. občanského zákoníku ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Tímto ujednáním není dotčen nárok na náhradu škody
7. Pronajímatel se zavazuje přispívat nájemci ročně částkou 150.000,-Kč, slovy sto padesát tisíc korun českých, na náklady spojené s údržbou, úpravami a běžnými opravami pronajatého majetku (dále jen „opravy“), přičemž náklady na každou jednotlivou opravu nepřekročí částku 99 000,-Kč. Nájemce požádá pronajímatele písemně o provedení oprav s tím, že po obdržení písemného souhlasu pronajímatele zajistí nájemce realizaci oprav a obstará veškeré úkony s opravami spojené. Každá jednotlivá oprava bude vyúčtována samostatně, přičemž faktury, které bude hradit pronajímatel, budou vystaveny na

pronajímatele. Nájemce se zavazuje informovat pronajímatele o průběhu oprav. Případně další výdaje na opravy převyšující v kalendářním roce částku 150 000,-Kč se zavazuje hradit nájemce.

Smluvní strany se dohodly, že v případě dlouhodobější opravy je možné dočerpát roční příspěvek pronajímatele i v následujícím roce s tím, že musí být respektovány výše uvedené principy. Podmínkou čerpání příspěvku je řádně uhrazené nájemné dle čl. III. této smlouvy.

8. Nájemce je povinen užívat pronajaté nemovitosti s péčí řádného hospodáře.
9. Pronajímatel má právo počínaje 1.1. 2013 po vyhlášení roční inflace Českým statistickým úřadem zvýšit nájemné o míru inflace, a to vždy od 1.1. kalendářního roku, pokud míra inflace převyší 2 %. Zvýšení nájemného bude nájemci oznámeno písemně. V případě zvýšení nájmu o míru inflace se smluvní strany dohodly, že rozdíl mezi částkou představující sjednaný roční nájem dle čl. III. odst. 1 této smlouvy a navýšeném nájemném o míru inflace dle čl. III. odst. 9 této smlouvy bude odečten z částky představující příspěvek na opravy a úpravy pronajatých nemovitostí dle čl. III. odst. 7 této smlouvy, a to již v rámci první fakturace.

IV.

Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do nebytových prostorů za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě a dále v případě nutných oprav a za účelem provedení kontroly elektrického, plynového a vodovodního rozvodu a jeho příslušenství. Termín prohlídky nebytových prostorů pronajímatel nájemci oznámí písemně v dostatečném časovém předstihu, nejméně 3 dny předem.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmětné nemovitosti v souladu s jejich stavebním určením, k účelu uvedenému ve smlouvě v rozsahu 24 hodin denně. Zároveň je povinen pronajaté plochy udržovat v čistotě.
3. Nájemce se zavazuje obstarat vlastním nákladem služby spojené s běžným užíváním pronajatých nemovitostí, jako je úklid a zamčení nemovitostí.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv stavební úpravy. Pokud tato situace nastane, bude řešena formou dodatku k této nájemní smlouvě. Pokud by nájemce provedl stavební úpravy bez předchozího souhlasu pronajímatele, není nájemce oprávněn se následně domáhat jakékoliv finanční náhrady po pronajímateli. Souhlasu pronajímatele není třeba pro umístění reklamy či informačního zařízení na fasádu pronajatých objektů; musí však být dodrženy správní předpisy na úseku památkové péče. Toto ujednání se nevztahuje na umístění reklamy či informačního zařízení na fasádu pronajatých objektů třetích osob za účelem dosažení zisku ve prospěch nájemce.
5. Nájemce je povinen dodržovat veškeré právní předpisy, týkající se provozu pronajatých nemovitostí, včetně místních vyhlášek, předpisů o bezpečnosti práce a protipožární prevenci. Nájemce je povinen počínat si tak, aby svou činností nenarušoval zejména životní prostředí ani občanské soužití. Za veškeré následky vzniklé porušením těchto povinností nese nájemce plnou odpovědnost.

Handwritten signature and date:
2014/07/21

6. Nájemce se zavazuje, že není oprávněn užívat předmět nájmu:
 - ke skladování či uschovávání toxických, drogových, výbušných, jedovatých, jaderných či jinak životu, zdraví a prostředí nebezpečných látek
 - k přechovávání nebo uschovávání osob, či skladování věcí a předmětů pocházejících z trestné činnosti neb s trestnou činností souvisejících
 - k žádné další jiné činnosti, která by měla za následek poškození dobrého jména pronajímatele

V případě porušení tohoto ujednání je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž bude doručena tato výpověď druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta činí v tomto případě 1 měsíc.

7. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu nejen on sám, ale i cizí osoby, které se zdržují v pronajatých nemovitostech a je povinen uhradit škodu v plné výši. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku a zdraví osob, které se budou v pronajatých nemovitostech zdržovat.
8. Pronajímatel prohlašuje, že pojistil celý objekt, v němž se pronajímané prostory nacházejí, na vlastní náklady pro případ poškození nebo zničení budov živelnou událostí a zavazuje se nést závazky vyplývající z této pojistné smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu. Nájemce se zavazuje nahlásit neprodleně pronajímateli vznik pojistné události, nejpozději však do 3 dnů od jejího vzniku. Nájemce uhradí pronajímateli škodu přesahující pojistné plnění, kterou zavinil. Ostatní druhy pojištění si sjedná nájemce dle svého uvážení.
9. Není-li dohodnuto jinak, je nájemce oprávněn přenechat pronajaté nemovitosti nebo jejich část do podnájmu jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Po skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté nemovitosti předat pronajímateli vyklizené a ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení – včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději v den skončení nájmu. Pokud nebudou ze strany nájemce nemovitosti řádně vyklizeny a předány, zavazuje se nájemce pronajímateli uhradit ve smyslu ust. § 544 a násl. občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s vyklizením a předáním těchto nemovitostí. Tímto ujednáním není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.
11. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem a zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
12. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinny veškeré právní úkony vůči druhému účastníkovi zasílat formou doporučeného dopisu na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany dále berou na vědomí, že zásilka se považuje za doručenou i v případě jejího odmítnutí, nepřevzetí či nevyzvednutí s účinky okamžikem jejího vrácení zpět odesílateli. V případě, že dojde ke změně týkající se adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, vzniká smluvním stranám povinnost tuto změnu ohlásit písemně účastníkům smlouvy. Pokud některá ze smluvních stran svoji oznamovací povinnost nesplní, považuje se za adresu pro doručování adresa uvedená v záhlaví této smlouvy.

13. V případě ukončení této nájemní smlouvy je nájemce povinen zajistit, aby došlo nejpozději do 60ti dnů od jejího ukončení ke změně sídla nájemce. Pro případ porušení této povinnosti si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu dle § 544 a násl. občanského zákoníku ve výši 500,-Kč za každý den prodlení s porušením této povinnosti.
14. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli a zájemci o pronajmutí nemovitostí prohlídku předmětu nájmu, a to v jeho přítomnosti v období 3 měsíců před uplynutím doby nájmu, případně v 3 měsíční výpovědní době, bude-li podána výpověď.

V.

Zánik nájmu

1. Nájem zaniká uplynutím sjednané doby nájmu, dohodou stran nebo písemnou výpovědí, kterou může podat kterákoliv ze smluvních stran z důvodů uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů a z důvodů uvedených v této smlouvě.
2. Výpovědní doba činí v takovém případě 3 měsíce, s výjimkou důvodu uvedeného v čl. IV. odst. 6 této smlouvy, kdy v tomto případě činí výpovědní doba 1 měsíc. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Smluvní strany se dohodly, že pokud budou ze strany nájemce porušena ustanovení této smlouvy, bude nájemce ze strany pronajímatele písemně vyzván ke sjednání nápravy. Nájemce je v takovém případě povinen sjednat nápravu nejpozději do 20ti dnů od obdržení této písemné výzvy. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět, pokud by nájemce nesjednal nápravu ve výše uvedené lhůtě. Výpovědní doba činí v takovém případě 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

VI.

Závěrečná ustanovení


1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 7. 2011.
2. Účastníci shodně prohlašují, že tato smlouva plně nahrazuje dohodu uzavřenou mezi týmiž účastníky dne 22.12. 2005, včetně jejích dodatků s tím, že nájem podle uvedené dohody končí dnem 30. 6. 2011. Změny podmínek, za nichž byla tato nájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně dodatkem k této smlouvě.
3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž 1 obdrží pronajímatel a 1 nájemce.

V Jihlavě dne 23.5. 2011

V Jihlavě dne26.5.2011


.....
za pronajímatele




.....
za nájemce

SOUKROMÁ
VYŠŠÍ ODBORNÁ ŠKOLA
SOCIÁLNÍ, o. p. s.
Matky Boží 15, 586 01 JIHLAVA
IČ: 255 71 303
tel.: 567 312 629