

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely:

**Město Domažlice**, se sídlem Domažlice, nám. Míru 1, PSČ: 344 20, IČ: 00253316, zastoupené starostou Ing. Miroslavem Machem  
*na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)*

a

**Vyšší odborná škola, Obchodní akademie a Střední zdravotnická škola**, se sídlem 344 01 Domažlice - Týnské Předměstí, Erbenova 184, IČ 48342939, DIČ CZ48342939, zastoupená ředitelkou Mgr. Věrou Prantlovou  
*na straně druhé jako nájemce (dále jen „nájemce“)*

tuto

## **nájemní smlouvu.**

### **I.**

#### **Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí:
  - a) pozemku p. č. st. 113/1, jehož součástí je budova č. p. 97 - stavba občanského vybavení v části obce Město na adrese Domažlice, Chodské náměstí č. p. 97,
  - b) pozemku p. č. st. 115/2, jehož součástí je budova č. p. 72 - stavba občanského vybavení v části obce Město na adrese Domažlice, Chodské náměstí č. p. 72,
  - c) pozemku p. č. 5517.
2. Všechny výše uvedené nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, na LV č. 1 pro k. ú. a obec Domažlice.

### **II.**

#### **Předmět nájmu a předmět smlouvy, účel nájmu, doba nájmu**

1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci nemovité věci specifikované v čl. I této smlouvy (dále jen "**předmět nájmu**"), aby je nájemce užíval k dále sjednanému účelu, a nájemce předmět nájmu do užívání ke sjednanému účelu přijímá a zavazuje se platit pronajímateli nájemné.
2. Předmět nájmu se pronajímá za účelem zabezpečování středního a vyššího odborného vzdělání a výchovně vzdělávací činnosti.
3. Doba nájmu je smluvními stranami sjednána jako doba určitá od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2042.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám. Smluvní strany ve vzájemné shodě konstatují, že předmět nájmu byl nájemci pronajímatelem předán před uzavřením této smlouvy.

### **III.**

#### **Nájemné, jeho splatnost a způsob úhrady**

1. Nájemné je sjednáno dohodou ve výši **336.193 Kč** za kalendářní rok. Ke sjednané částce nájemného bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši podle platných právních předpisů. Nájemné je pro pronajímatele výnos a taktéž je o něm účtováno. Po přijaté platbě bude odváděno DPH v základní sazbě dle platného zákona.

2. Nájemné je splatné měsíčně vždy do 15. dne toho kterého kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno, na účet pronajímatele vedený u ČSOB, a. s, Pobočka Domažlice, č. účtu 109782579/0300, variabilní symbol VS 9085001209.  
Sjednává se, že prostředky složené na účet pronajímatele jako nájemné budou pronajímatelem v účetnictví vedeny odděleně a budou používány na financování rozsáhlejších oprav přesahujících rámec drobných oprav, rekonstrukcí a investic předmětu nájmu.
3. Nájemné uvedené výše v odstavci 1. může být pronajímatelem každoročně (počínaje rokem 2018) jednostranně zvýšeno (valorizováno), a to vždy s účinností od 1.4. daného kalendářního roku. Pronajímatel je oprávněn dosavadní nájemné takto jednostranně zvýšit vždy o částku odpovídající úředně stanovené kladné míře inflace (míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) vyhlášené příslušným orgánem (Českým statistickým úřadem) za předchozí kalendářní rok. Pronajímatel se zavazuje oznámit nájemci zvýšení nájemného písemně, a to vždy nejpozději do 31.3. daného kalendářního roku.
4. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s placením nájemného, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den prodlení.
5. Sjednává se, že pronajímatel nebude nájemci poskytovat žádné služby spojené s užíváním předmětu nájmu jako např. dodávky el. energie, plynu, odvoz odpadu, dodávky vody a odvádění odpadních vod. Čerpání těchto a ostatních služeb spojených s užíváním předmětu nájmu je povinen zajistit si nájemce vlastním jménem a na vlastní náklady s příslušnými poskytovateli takových služeb.

#### **IV.**

##### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně, v souladu se všemi platnými právními předpisy, a pouze k účelu, k jakému mu byl svěřen do užívání. V případě porušení této povinnosti má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Dále je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu, v jakém mu byl předán a ve stavu způsobitelném k řádnému užívání ke sjednanému účelu, a je povinen pečovat o to, aby ani na předmětu nájmu samotném ani pronajímateli či třetím osobám v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem nevznikala škoda.
2. Nájemce je povinen smluvně zajistit u oprávněných poskytovatelů dodávku služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen zajistit plnění povinností na úseku bezpečnosti a požární ochrany specifikovaných v příslušných platných právních předpisech (zejména zákon č. 133/1985 Sb.) a vyplývajících z hygienických předpisů a z právních předpisů upravujících bezpečnost a ochranu zdraví při práci.
4. Nájemce se zavazuje ze svých finančních prostředků hradit veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu. Rozsah běžné údržby a drobných oprav předmětu nájmu je pro účely této smlouvy určen v příloze č. 1 této smlouvy.
5. Nájemce je povinen:
  - a) zajistit na vlastní náklady provozní revize zařízení umístěných v předmětu nájmu, u kterých je povinnost revidovat daná právními předpisy, včetně revize hromosvodů, a to dle příslušných obecně závazných předpisů,
  - b) zjišťovat poruchy a havárie, jakož i další vady předmětu nájmu a informovat o nich a nutnosti jejich odstranění pronajímatele,
  - c) podávat pronajímateli návrhy na rozsáhlejší opravy přesahující rámec drobných oprav, rekonstrukce a investice, a to nejpozději do 15. 9. roku, který předchází kalendářnímu roku, ve kterém se mají plánované opravy, úpravy a investice realizovat,
  - d) zajistit na své náklady pojištění movitých věcí a věcí vnesených do předmětu nájmu, jakož i pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho provozní činností v předmětu nájmu, a tato pojištění po celou dobu nájmu v dostatečné výši udržovat,

- e) nahlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu vznik pojistné události související s předmětem nájmu.
6. Stavební a jiné úpravy předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět výhradně na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na vlastní náklady. Porušení povinnosti nájemce vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele s úpravami předmětu nájmu zakládá pronajímateli právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
  7. Nájemce je povinen ke dni skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. V případě, že tak nájemce neučiní ani ve lhůtě 15 dnů od skončení nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu na náklady nájemce, k čemuž nájemce pronajímatele neodvolatelně zmocňuje. V případě, že se nájemce o vyklizené věci ve lhůtě 15 dnů od vyklizení u pronajímatele nepřihlásí a tyto nepřevzme v místě, kde jsou uskladněny, je pronajímatel oprávněn tyto věci prodat, a to za cenu nejméně ve výši 1/3 obvyklé ceny, k čemuž nájemce pronajímatele neodvolatelně zmocňuje. Výtěžek prodeje bude po započtení vlastních pohledávek pronajímatele vůči nájemci vyplacen nájemci, případně složen do soudní úschovy. O předání předmětu nájmu bude vystaven písemný protokol.
  8. Při nesplnění povinností popsaných v této smlouvě a platných právních předpisech odpovídá nájemce za škodu, která v souvislosti s tím vznikne pronajímateli nebo třetím osobám.

## V.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen nájemci umožnit nerušený výkon jeho práv, která mu z této smlouvy plynou.
2. Pronajímatel má právo kontroly, zda je předmět nájmu užíván řádným způsobem v souladu s touto smlouvou.
3. V případě, že nájemce poruší některou ze svých povinností (kromě povinností, jejichž porušení zakládá podle této smlouvy právo pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby) a nezjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě poskytnuté mu pronajímatelem v písemném oznámení, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby.

## VI.

### Podnájem, výpůjčka

1. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele zříditi třetí osobě k předmětu nájmu nebo jeho části jakékoli užívací právo (podnájem, výpůjčku apod.). V případě porušení této povinnosti má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
2. Pronajímatel podpisem této smlouvy uděluje nájemci souhlas s podnájemáním předmětu nájmu nebo jeho částí třetím osobám:
  - jakožto prostor pro skupinovou a individuální výuku v rámci poskytování středního a vyššího vzdělávání a výchovně vzdělávací činnosti;
  - za účelem konání školních a jiných vzdělávacích akcí, pořádání výstav, přednášek a obdobných akcí, na kterých není vybíráno vstupné;
  - za účelem konání školních a jiných vzdělávacích akcí, pořádání výstav, přednášek a obdobných akcí, na kterých je vybíráno vstupné a jejichž výlučným pořadatelem (nikoli jen spolupředatelem) je nájemce;
  - a to Městskému kulturnímu středisku v Domažlicích jako skladovacím prostor za účelem zajištění kulturních a společenských akcí;
  - za účelem ubytování (v prostorách bývalého domova mládeže).

## **VII. Zánik nájmu**

1. Nájem založený touto smlouvou je možno ukončit písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran i bez udání důvodu, přičemž výpovědní doba činí 1 rok a počíná běžet 1.9. kalendářního roku.
2. Nájem založený touto smlouvou může být dále ukončen vzájemnou dohodou účastníků této smlouvy.
3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby v případech uvedených v této smlouvě.

## **VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel uveřejnil tuto smlouvu včetně všech příloh, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup (prostřednictvím internetu). Nájemce uděluje tento souhlas zejména pro situaci, kdy povinnost zveřejnit smlouvu vyplývá pronajímateli z platných právních předpisů (zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv). Nájemce prohlašuje, že tato smlouva ani žádná z jejích příloh neobsahuje žádnou skutečnost, kterou by chránil jako své obchodní tajemství, ani jiné informace, které vyžadují zvláštní způsob ochrany. Toto ujednání platí i pro případné změny (dodatky této smlouvy).
2. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
3. Touto smlouvou se k datu 31.12.2016 ruší nájemní smlouva uzavřená smluvními stranami dne 16. 12. 1993 a týkající se stejného předmětu nájmu jako tato smlouva.
4. Práva vzniklá nájemci z této smlouvy nesmí nájemce postoupit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e mailových, či jiných elektronických zpráv.
5. Tato smlouva může být měněna pouze písemně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.

*Příloha č. 1: vymezení rozsahu drobných oprav a běžné údržby*

Domažlice 14.11.2016.

---

pronajímatel  
Město Domažlice  
Ing. Miroslav Mach, starosta

---

nájemce  
Vyšší odborná škola, Obchodní  
akademie a Střední zdravotnická škola  
Mgr. Věra Prantlová, ředitelka

### **Doložka**

#### **podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění změn a doplňků**

Město Domažlice ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, tímto potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě byly ze strany města Domažlice splněny veškeré zákonem o obcích či jinými obecně závaznými předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení příslušným orgánem města, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

Záměr města pronajmout nemovitosti, jež tvoří předmět nájmu, byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Domažlice v době od 03.10.2016 do 01.11.2016; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce města [www.domazlice.eu](http://www.domazlice.eu) (v rubrice "úřední deska").

Uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno na 68. schůzi rady města dne 25.10.2016 usnesením č. 3222.

---

Město Domažlice  
Ing. Miroslav Mach, starosta

## **Příloha č. 1** nájemní smlouvy ze dne 14.11.2016.

(předmět nájmu = pozemek p. č. st. 113/1, pozemek p. č. st. 115/2 a pozemek p. č. 5517, vše v k.ú. Domažlice, včetně jejich součástí (budov))

### **Vymezení rozsahu běžné údržby a drobných oprav předmětu nájmu**

**Běžnou údržbou** předmětu nájmu se rozumí:

1. pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených níže pod písmeny g) a h), tedy plynospotřebičů, kotlů apod.),
2. malování včetně oprav omítek,
3. tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin,
4. čištění obkladů stěn,
5. čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a
6. vnitřní nátěry.

Za **drobné opravy** předmětu nájmu se považují opravy předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu nájmu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

- *Podle věcného vymezení* se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h) u zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených výše pod písmeny g) a h)

- *Podle výše nákladu* se za drobné opravy považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v předchozí odrážce jako drobné opravy podle věcného vymezení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 10.000,00 Kč. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.