

Smlouva o nájmu nemovité věci

dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

SML018000163



MUJIP0081RH5

Město Jilemnice

se sídlem Masarykovo náměstí čp. 82, 514 01 Jilemnice

IČ: 00275808

zastoupené Ing. Janou Čechovou, starostkou

dále jen jako „pronajímatel“

a

Základní škola Na horu, se sídlem [REDACTED] 259, 514 01 Jilemnice

IČ: 07360401, zastoupená Mgr. Janem Krejčím, ředitelem školy

dále jen jako „nájemce“,

společně jako „smluvní strany“,

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu nemovité věci (dále jen „Smlouva“):

I. Předmět Smlouvy

Smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci níže specifikovaný předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné.

II. Prohlášení pronajímatele a předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 50 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba občanského vybavení - budova čp. 259 a p. č. 51 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba občanského vybavení – budova bez čp., vše ve městě a katastrálním území Jilemnice. Nemovité věci jsou zapsány na listu vlastnictví č. 10001 vedeného u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily.
2. Předmětem nájmu je p. č. 51, jejíž součástí je stavba občanského vybavení – budova bez čp. a část p. č. 50, jejíž součástí je stavba občanského vybavení – budova čp. 259, a to v rozsahu zadní části tvořící přístavbu staré budovy školy včetně spojovacího krčku (dále jen „Předmět nájmu“).
3. Pronajímatel přenechává nájemci Předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření Smlouvy.

III. Účel nájmu

Účelem nájmu vyplývajícím ze Smlouvy je provozování školské právnické osoby s názvem Základní škola Na horu s prvky alternativních forem výuky.

IV. Trvání nájmu

Nájem dle Smlouvy se sjednává na dobu určitou 10 let ode dne účinnosti smlouvy.

V. Nájemné, náklady za služby spojené s nájmem a jejich úhrady

1. Smluvní strany si sjednaly roční nájemné za užívání Předmětu nájmu ve výši 273.717,- Kč (slovy: dvě stě sedmdesát tři tisíce sedm set sedmnáct korun českých). Nájemné se platí čtvrtletně ve výši 68.429,- Kč (slovy: šedesát osm tisíc čtyři sta dvacet devět korun českých), a to vždy do 10. dne prvního měsíce čtvrtletí.
2. Nájemné se platí bankovním převodem na bankovní účet pronajímatele, [REDACTED] pod variabilním symbolem [REDACTED].
3. Pronajímatel je oprávněn povýšit každoročně výši nájemného o procentní míru inflace určené za uplynulý rok Českým statistickým úřadem, příp. jiným orgánem a novou výši nájemného je povinen sdělit nájemci do 30.6. kalendářního roku, v němž k povýšení dochází.
4. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit náklady za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu (dále jen Služby). Služby sestávají z dodávek elektrické energie, tepla, vody a stočného. Nájemce se zavazuje, že bude platit pronajímateli za dodávky el. energie a vodného a stočného 80% měsíčně ze záloh placených pronajímatelem na účet pronajímatele č. [REDACTED] v.s. [REDACTED] a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem vždy k 15. v měsíci. Stejně bude postupováno v případě ročního vyúčtování služeb. Dodávka tepla bude realizována přímo na základě smluvního ujednání s dodavatelem Zásobování teplem Jilemnice s.r.o.
Po instalaci měřidel spotřeby el. energie a vodného a stočného se zavazuje nájemce hradit pronajímateli spotřebu dle skutečného měření.
5. Nájemce se zavazuje, že bude nájemné a zálohy na Služby platit řádně a včas, nejpozději do data jejich splatností. Prodlení nájemce se zaplacením nájemného nebo záloh na Služby po dobu delší než tři měsíce je porušením Smlouvy zvlášť závažným způsobem.
6. Pronajímatel se zavazuje, že uzavře dodatek k této smlouvě ohledně nákladů na služby, pokud budou instalována poměrová měřidla nebo nastane jiná podstatná změna v užívání objektu.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:
 - a) přenechat nájemci Předmět nájmu ve stavu, který nebrání užívání v souladu s ustanovením čl. III. Smlouvy,
 - b) vytvořit a po dobu nájmu udržovat pro nájemce takové podmínky, aby mohl Předmět nájmu nerušeně užívat.
2. Pronajímatel je oprávněn, po předchozím písemném oznámení nájemci, provádět prohlídku Předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen:
 - a) užívat Předmět nájmu v souladu s ustanovením čl. III. Smlouvy i Smlouvou jako takovou a při užívání Předmětu nájmu postupovat s péčí řádného hospodáře,
 - b) na své náklady provádět či zajistit běžnou údržbu a opravy Předmětu nájmu související s jeho užíváním,

- c) předcházet vzniku škod na Předmětu nájmu a bránit jeho nadměrnému opotřebení,
 - d) oznámit pronajímateli, že se na Předmětu nájmu vyskytla vada, a to ihned poté, kdy tuto skutečnost zjistí nebo ji při pečlivém užívání Předmětu nájmu zjistit měl a mohl,
 - e) na své náklady provádět úklid Předmětu nájmu,
 - f) na své náklady zajišťovat pravidelné revize elektrospotřebičů, vnitřních rozvodů a komínů umístěných v Předmětu nájmu.
 - g) Umožnit pronajímateli průchod a průjezd do garáží a zdaní části dvora.
4. Nájemce je oprávněn:
- a) po předchozím písemném souhlasu pronajímatele provádět technické zhodnocení Předmětu nájmu,
 - b) po předchozím písemném souhlasu pronajímatele podnajímt část Předmětu nájmu, výjimkou je podnájem tělocvičny, k čemuž se uděluje souhlas počínaje dnem účinnosti této smlouvy,
 - c) opatřit Předmět nájmu v přiměřeném rozsahu štítem, návěstím či podobným znamením; tímto není dotčena povinnost nájemce požádat o souhlasné závazné stanovisko orgánu památkové péče.

VII. Skončení nájmu

1. Nájem skončí:
- a) uplynutím sjednané doby,
 - b) dohodou, nebo
 - c) výpovědí.
2. Dohoda musí být písemná a musí být podepsána oběma smluvními stranami.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem v případě:
- a) užívá-li nájemce Předmět nájmu v rozporu s účelem, ke kterému byl sjednán, či nad míru přiměřenou poměrům,
 - b) nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného,
 - c) není-li nájemce schopen zajistit svou činnost v Předmětu nájmu.
4. Kterákoliv smluvní strana je oprávněna vypovědět nájem v případě, že se okolnosti, z nichž vycházela při uzavření Smlouvy, změnily do té míry, že na ní nelze spravedlivě a rozumně požadovat, aby v nájmu setrvala.
5. Kterákoliv smluvní strana je oprávněna vypovědět nájem v případě, že druhá smluvní strana porušuje své povinnosti vyplývající ze Smlouvy zvlášť závažným způsobem. K platnosti výpovědi dle tohoto bodu Smlouvy je zapotřebí, aby výpovědi předcházela písemná výzva vypovídající smluvní strany, v níž je vypovídáná smluvní strana vyzývána k zanechání porušování Smlouvy a zjednání nápravy. Výpověď smí být vypovídáné smluvní straně udělena nejdříve 3 dny po marném uplynutí lhůty k zanechání porušování Smlouvy a zjednání nápravy.
6. Výpověď musí být písemná a musí být řádně odůvodněna. Výpovědní doba je s ohledem na účel nájmu dvanáctiměsíční s koncem výpovědní doby vždy k 31.7.
7. Smluvní strany sjednaly tříměsíční lhůtu k vypořádání vzájemných závazků při ukončení nájemního vztahu.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu rozumí a bez výhrad s ním souhlasí. Smluvní strany dále prohlašují, že Smlouva je výrazem jejich svobodné a vážné vůle prosté omylu či tísně, je dostatečně určitá a srozumitelná, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.
2. Uzavření smlouvy bylo schváleno usnesením RM č. 222/18 dne 5.9.2018 po splnění zákonných podmínek (zveřejnění záměru pronájmu v období 16.8.-5.9.2018).
3. Smlouvu lze měnit pouze písemnými, číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti od 6.9.2018.

V Jilemnici dne 6.9.2018

Za nájemce:


Mgr. Jan Krejčí
ředitel školy

Za pronajímatele:


Ing. Jana Čechová
starostka