

Smlouva o nájmu nemovité věci

evidenční číslo smlouvy 1637/2018

uzavřena dále uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2302 a následující zákona č. 89/2012 Sb., zákon Občanský zákoník, v platném znění, takto:

1. Účastníci

- 1.1. **Město Mělník**, se sídlem Městského úřadu náměstí Míru 1, 276 01 Mělník, identifikační číslo 237051, daňové i. č. CZ00237051, zastoupené MVDr. Ctiradem Mikešem, starostou, bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., číslo účtu 29022-0460004379/0800 dále jen „pronajímatel“
- 1.2. **Základní škola Mělník-Pšovka, příspěvková organizace** se sídlem: Mělník, Blahoslavova č. p. 2461, PSČ 27601 zastoupená: [REDAKCE], ředitelem IČO: 470 11 351 číslo účtu: [REDAKCE] organizace zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, odd. Pr., vložka 71 zřizovatelem příspěvkové organizace je Město Mělník dále jen „nájemce“

2. Preambule

- 2.1. Pronajímatel je zapsán ve veřejném seznamu, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník pro obec a katastrální území Mělník na LV 10001 jako výlučný vlastník:
 - 2.1.1. stavební parcely parcelní číslo 3614/1 o vým. 1 735 m², zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je budova číslo popisné 1033 v ul. Panešova, stavba občanského vybavení, část obce Mělník,
 - 2.1.2. pozemkové parcely parcelní číslo 3615/1 o vým. 303 m², zahrady, část obce Mělník,
 - 2.1.3. stavební parcely parcelní číslo 3837/4 o vým. 626 m², zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je budova číslo popisné 2461 v ul. Blahoslavova, zastavěná plocha a nádvoří, část obce Mělník,
 - 2.1.4. stavební parcely parcelní číslo 3837/5 o vým. 285 m², zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního, jiná stavba, část obce Mělník,
 - 2.1.5. pozemkové parcely parcelní číslo 3837/2 o vým. 18 502 m² (k pronájmu 9 469 m²) část obce Mělník.
- 2.2. Svůj vlastnický titul osvědčil pronajímatel výpisem z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, LV č. 10001.

3. Předmět nájmu

- 3.1. Pronajímatel přenechává níže uvedenou nemovitou věc nájemci (dále jen „předmět nájmu“) k dočasnému užívání, a to za podmínek dále uvedených, za účelem provozování jeho činnosti uvedené ve zřizovací listině v této nemovitosti, která bude pak sloužit převážně činnosti nájemce, kde součástí nájmu není byt o velikosti 2+1 o celkové výměře 64,31 m² v č. p. 1033 v ul. Panešova v Mělníku:
- 3.1.1. stavební parcelu parcelní číslo 3614/1 o vým. 1 735 m², zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je budova s prostory o vým. 1129,3 m² číslo popisné 1033 v ul. Panešova, stavba občanského vybavení, část obce Mělník,
- 3.1.2. pozemkovou parcelu parcelní číslo 3615/1 o vým. 303 m², zahrada, část obce Mělník,
- 3.1.3. stavební parcelu parcelní číslo 3837/4 o vým. 626 m², zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je budova s prostory o vým. 1305,1 m² číslo popisné 2461 v ul. Blahoslavova, zastavěná plocha a nádvoří, část obce Mělník,
- 3.1.4. stavební parcelu parcelní číslo 3837/5 o vým. 285 m², zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je budova - sklad a dílna o vým. 257 m² bez čísla popisného nebo evidenčního, jiná stavba, část obce Mělník,
- 3.1.5. část pozemkové parcely parcelní číslo 3837/2 o vým. 9 469 m², část obce Mělník.
- 3.2. Nájemce nemá právo v předmětu nájmu provozovat jinou činnost, nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednané anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.
- 3.3. nájemce není oprávněn využít předmět nájmu jako místo podnikání fyzické osoby, pakliže nedojde se souhlasem pronajímatele k jiné dohodě.
- 3.4. Uzavření smlouvy o nájmu bylo schváleno s ohledem na skutečnost, že nájemce je příspěvkovou organizací, zřízenou pronajímatelem.

4. Účel nájmu

- 4.1. Předmět nájmu bude užíván jako prostor pro poskytování základního vzdělání dle zřizovací listiny.

5. Doba trvání nájmu

- 5.1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu neurčitou, počínaje dnem 1. 10. 2018
- 5.2. Nájemce předmět nájmu již fakticky užívá jako prostor s předmětem činnosti dle zřizovací listiny na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 10. 7. 2001 ve znění dodatku č. 1 ze dne 19. 12. 2005, dodatku č. 2 ze dne 13. 7. 2012 a dodatku č. 3 ze dne 22. 9. 2016, které tato smlouva o nájmu nemovité věci nahrazuje v celém rozsahu.

6. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

6.1. Nájemné za předmět nájmu je stanoveno:

a) za pronajaté prostory v budově 200,- Kč/m²/rok, tj. roční nájemné za celkovou výměru pronajatých prostor o vým. 2 691,40 m² (1305,1+257+1129,3) m² v budově bylo sjednáno v pevné částce 538 280,- Kč (slovy pětsetřicet osmtisíc dvěstě osmdesát korun českých) za jeden rok,

b) za zastavěné plochy, nádvoří a zahrady 2,- Kč/m²/rok, tj. roční nájemné za celkovou výměru zastavěných ploch, nádvoří a zahrady 12 418 m² (1735+303+626+285+9469) bylo sjednáno v pevné částce 24 836,- Kč (slovy dvacet čtyři tisíce osm set třicet šest korun českých) za jeden rok.

Nájemné je osvobozeno podle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty od placení DPH.

Splatnost nájemného:

a) Nájemné za pronájem prostor v budovách je splatné bezhotovostně v jedné roční splátce nejpozději do 15. května běžného kalendářního roku, za který se platí, a to na shora uvedený bankovní účet pronajímatele, variabilní symbol 910 0000 180,

b) Nájemné za zastavěné plochy, nádvoří a zahradu je splatné bezhotovostně v jedné roční splátce nejpozději do 30. 3. běžného kalendářního roku, za který se platí, a to na shora uvedený bankovní účet pronajímatele, variabilní symbol 902 0000 390.

6.2. Nájemné je osvobozeno podle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty od placení DPH.

6.3. Celková výše nájemného za jeden rok činí 563 116,- Kč.

6.4. Nájemce sjednává a hradí svým jménem odběrové smlouvy veškerých médií dodávaných do předmětu nájmu.

7. Práva a povinnosti účastníků

7.1. Pronajímatel je povinen:

7.1.1. udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat,

7.1.2. zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.

7.2. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření smlouvy o nájmu účastníci věděli a které nebrání užívání prostor. Pronajímatel dále neodpovídá nájemci za případnou škodu, způsobenou třetími osobami (např. přerušení dodávky elektrické energie, vody, či tepla jejich dodavateli) a vyšší mocí.

7.3. Pronajímatel nemá právo během doby nájmu o své vůli pronajatý předmět nájmu měnit.

7.4. Nájemce je povinen:

7.4.1. užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému,

- 7.4.2. provádět na své náklady běžnou údržbu předmětu nájmu,
- 7.4.3. provádět na své náklady opravy, přičemž za opravu se pro účely této smlouvy považuje jednotlivá oprava jedné věci s náklady nepřesahujícími Kč 40 000,- (vč. DPH). Na ostatní opravy je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele (aktuálně Oddělení správy majetku).
- 7.4.4. neprovádět v předmětu nájmu technické zhodnocení s náklady přesahujícími Kč 40 000,- (vč. DPH) a je oprávněn provádět v předmětu nájmu tzv. malé technické zhodnocení, tj. technické zhodnocení s náklady nepřesahujícími Kč 40 000,- (vč. DPH).
- 7.4.5. Nájemce je povinen zabezpečovat provádění všech periodických i mimořádných revizí v souladu s právními předpisy, rozhodnutími orgánů státní správy a vždy jedno vyhotovení o provedené revizi doložit na vědomí pronajímateli,
- 7.4.6. oznámit pronajímateli, že nemovitá věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání prostor zjistit mohl,
- 7.4.7. každoročně předkládat pronajímateli požadavky na plán investic a nezbytných oprav na další kalendářní rok, a to dle výzvy pronajímatele k předložení plánu (aktuálně Oddělení správy majetku),
- 7.4.8. spolupracovat na vyúčtování služeb odebraných nájemcem bytu v č. p. 1033 s firmou, spravující byt, která zastupuje Město Mělník na základě mandátní smlouvy, příp. s Městem Mělník a to z důvodu společného měření služeb pro školu a byt.
- 7.4.9. ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu nemovité věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu,
- 7.4.10. oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku nemovité věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebných oprav a technického zhodnocení. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení,
- 7.4.11. Nájemce se zavazuje uzavřít pojištění odpovědnosti za škody, které by mohly vzniknout pronajímateli a třetím osobám v souvislosti s provozováním jeho činností,
- 7.4.12. Nájemce se zavazuje v rámci pojištění poskytovat součinnost pronajímateli při uplatnění všech nároků na pojistné plnění vzniklé v souvislosti s haváriemi a jejich následky v předmětu nájmu,
- 7.4.13. dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány,
- 7.4.14. zajišťovat na svůj náklad úklid předmětu nájmu,
- 7.4.15. hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu,
- 7.4.16. umožnit pronajímateli po oznámení kontrolu předmětu nájmu,
- 7.4.17. uzavřít smlouvu o zajištění odvozu pevných domovních odpadů.

- 7.5. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
- 7.6. Nájemce je oprávněn:
- 7.6.1. oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu nemovité věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může prostory užívat jen s obtížemi, může nájemce sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má pronajímatel právo vypovědět předmět nájmu bez výpovědní doby.
- 7.6.2. v případě, že nájemce ohrozí v jeho právu spojeném s nájmem třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením práva nájmu újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám,

8. Podnájem

- 8.1. Nájemce se zavazuje nepřenechávat bez písemného souhlasu pronajímatele ani část předmětu nájmu třetím osobám a ke své žádosti o souhlas pronajímatele je nájemce povinen předložit návrh podnájemní smlouvy. Toto omezení se nevztahuje na krátkodobý podnájem v délce trvání do 12 měsíců,
- 8.2. Umožní-li nájemce užívat nemovitou věc nebo její část třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby nemovitou věc užíval sám.

9. Změna vlastnictví

- 9.1. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájemní smlouvy na nového vlastníka.
- 9.2. Účastník nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník prostor.

9. Zánik předmětu nájmu

- 9.1. Předmět nájmu podle této smlouvy zaniká
- 9.1.1. písemnou výpovědí kteréhokoli účastníka doručenou druhému z účastníků s výpovědní lhůtou 12 měsíců, která počíná běžet vždy od 1. září nejbližší následujícího po doručení písemné výpovědi.
- 9.1.2. písemnou dohodou obou účastníků a zánikem nájemce - právnické osoby bez právního nástupce.
- 9.1.3. V případě skončení nájmu je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, a to i ekologicky. Změny provedené bez souhlasu pronajímatele nezakládají nájemci právo k úhradě nákladů s nimi spojenými.

10. Veřejnoprávní povinnosti účastníků

- 10.1. Nájem, resp. uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Mělníka číslo 816/2018 ze dne 1. 10. 2018.
- 10.2. Záměr pronájmu nebyl dle ustanovení § 39 odst. 3 zveřejněn, jelikož nájemce je právnickou osobou, zřízenou pronajímatelem.
- 10.3. Nájemce bere výslovně na vědomí, že pronajímatel má podle ustanovení § 2 odst. 1 písm. b) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění (dále jen „zákon o registru smluv“), charakter subjektu, s nímž uzavřené soukromoprávní smlouvy, jakož i smlouvy o poskytnutí dotace nebo návratné finanční pomoci podléhají povinnému uveřejnění postupem a za podmínek podle tohoto zákona.
- 10.4. Nájemce je srozuměn a výslovně a bezvýhradně souhlasí s tím, že úplné znění této smlouvy včetně všech příloh bude uveřejněno v registru smluv, postupem a za podmínek podle zákona o registru smluv, v platném znění. Nájemce bere rovněž na vědomí, že registr smluv je veřejně přístupný informační systém veřejné správy, jehož správcem je Ministerstvo vnitra, který slouží k uveřejňování smluv podle zákona o registru smluv a umožňuje bezplatný dálkový přístup.
- 10.5. Účastníci výslovně prohlašují, že veškeré informace, údaje a skutečnosti obsažené v této smlouvě nepovažují samostatně ani v jejich souhrnu za informace, které nelze poskytnout nebo uveřejnit při postupu podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím, tedy zejména obchodní tajemství (ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění), bankovní tajemství (ve smyslu ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, v platném znění) a utajované informace (ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 412/2005 Sb., o ochraně utajovaných informací a o bezpečnostní způsobilosti, v platném znění) a udělují svůj výslovný souhlas k jejich zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 10.6. Pronajímatel se zavazuje uveřejnit tuto smlouvu prostřednictvím registru smluv ve smyslu zákona o registru smluv bez zbytečného odkladu po jejím podpisu oběma účastníky, nejpozději však do 15 dnů od uzavření této smlouvy.
- 10.7. Nájemce se zavazuje ověřit, zda byla povinnost pronajímatele dle článku 10.6. této smlouvy řádně splněna. Není-li povinnost pronajímatele dle článku 10.6. této smlouvy řádně a včas splněna, zavazuje se nájemce uveřejnit tuto smlouvu prostřednictvím registru smluv ve smyslu zákona o registru smluv sám, a to bez zbytečného odkladu poté, co se o nesplnění povinnosti pronajímatele dle článku 10.6. nájemce dozvěděl, nejpozději však do 15 dnů ode dne, kdy byla tato smlouva uzavřena.

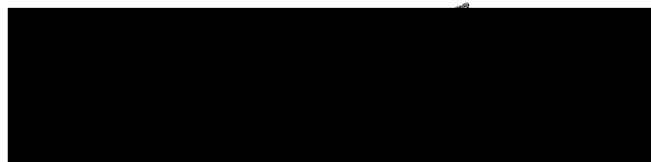
11. Závěrečná ustanovení

- 11.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma účastníky, účinnosti nabývá dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv ve smyslu zákona o registru smluv.

- 11.2. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní, že právní jednání spojená s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, porozuměli mu, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.
- 11.3. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy.
- 11.4. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
- 11.5. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků.
- 11.6. Tato smlouva je uzavřena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží dvě vyhotovení.

V Mělníku dne 1. 10. 2018

Za pronajímatele:



MVDr. Ctirad Mikeš
starosta města



Za nájemce:



Základní škola Mělník-Pšovka, příspěvková organizace

