S m l o u v a
o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, mezi smluvními stranami podle svého prohlášení plně způsobilými k právním úkonům, a to

1. Smluvní strana – pronajímatel:
Hotelová škola Třebíč
se sídlem **Sirotčí 4, 674 01 Třebíč**
(dále jen škola či pronajímatel)
zastoupená ředitelkou školy Mgr. Libuší Kolářovou
IČO: 66610699
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s. pobočka Třebíč, č.ú. 3538711/0100
příspěvková organizace zřízená Krajem Vysočina

2. Smluvní strana – nájemce:
Město Náměšť nad Oslavou
se sídlem **Masarykovo náměstí 104, 675 71 Náměšť nad Oslavou**
(dále jen firma či nájemce)
zastoupené starostou Vladimírem Měrkou
IČO: 00289965
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s. pobočka Náměšť nad Oslavou, č.ú. 724711/0100

Článek I. - Předmět a účel nájmu

Pronajímatel hospodaří se svěřeným majetkem ve vlastnictví Kraje Vysočina tj. budovou školy č.p. 376 postavené na pozemku par. č. st. 401, v katastru nemovitostí zapsané na LV č. 1542 pro obec a katastrální území Náměšť nad Oslavou. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn s tímto majetkem disponovat, včetně svěření nebytových prostor v předmětné nemovitosti do nájmu třetím osobám, a je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a nebytové prostory specifikované v této smlouvě nájemci pronajmout. Na základě této smlouvy je nájemce oprávněn používat v 1. PP místnosti č. 1, 2, 3, 4, 5 a č. 11, 12, 13, 14 a ve 2. NP místnosti č. 2 a 3, a to pro provoz městské knihovny včetně zázemí pro pracovníky knihovny a příručního skladu, dle situačních plánků, které tvoří přílohu č. 1 a č. 2, které jsou nedílnou součástí této smlouvy. Celková výměra pronajatých prostor je 202,77 m2. Knihovna pro veřejnost – knihovní regály s výpůjčním fondem – je situována pouze v 1. PP v místnostech č. 3, 4, 5, 13 a 14. Místnosti ve 2. NP slouží jako kancelář a příruční sklad a nejsou určeny pro veřejnost.

Článek II. - Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 6. 2013 do 31. 12. 2018.

Nájemní smlouva může být prodloužena vzájemnou dohodou účastníků smlouvy formou dodatku ke smlouvě (dohoda musí být písemná a podléhá stejnému režimu jako smlouva nová).

Článek III. - Cena nájmu a služeb

Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného bude činit 101.385,- Kč/rok, tj. 500,00 Kč/m^2/rok včetně ceny služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy. Smluvní strany se dohodly na úhradě poskytovaných služeb ve výši 43.800,-- Kč/rok. Nájemné je tedy ve výši 57.585,-- Kč/rok (tj. 284,-- Kč/m2/rok zaokrouhleno).

Po dobu trvání nájemní smlouvy je pronajímatel povinen nájemci zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajatých prostor spojeno a to:

- dodávku tepla
- dodávku elektrické energie
- dodávku pitné vody a odvádění odpadní vody.

Nájemné včetně ceny za služby poskytované v souvislosti s nájmem bude vyúčtováno fakturou čtvrtletně. Faktura bude vystavena ve 2. měsíci příslušného čtvrtletí. V případě prodlení nájemce s úhradou částky vzniká právo účtovat smluvní pokutu ve výši 10,-- Kč za každý den prodlení.

Nájemce se zavazuje k úhradě faktur v dohodnuté výši a termínu, tj. do 15 dnů od doručení faktury, přičemž dnem doručení se rozumí den zapsání faktury do poštovní evidence firmy.

Pokud nájemce bude v prodlení s úhradou faktury o více jak 20 dnů, je škola oprávněna od smlouvy odstoupit a nájemce do 3 dnů uvolní užívané prostory na vlastní náklady. V tomto případě nájemce nemůže uplatňovat vůči škole žádné majetkové či jiné sankce.

Peněžitý závazek (dluh) nájemce se považuje za splněný v den, kdy je částka připsána na účet školy.

Dojde-li během trvání doby nájmu ke zvýšení cen energií a služeb, smluvní strany se dohodnou na odpovídajícím zvýšení měsíčního nájemného formou dodatku ke smlouvě.

Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné od prvního dne prvého měsíce kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem. O této skutečnosti bude nájemce písemně informován, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Zvýšené nájemné za období před oznámením zvýšení nájemného doplatí nájemce spolu s běžným nájemným zpětně za období od prvého měsíce kalendářního roku do měsíce, kdy bylo zvýšení oznámeno. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku 2014. Pro další období je nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.

Článek IV. – Ukončení nájemní smlouvy

Smlouva končí uplynutím doby, na kterou byla sjednána, pokud nebude dohodou obou smluvních stran prodloužena, prodloužení doby nájmu podléhá souhlasu vlastníka předmětu nájmu. Dále je možné ukončit smlouvu dohodou smluvních stran.
Jednostranným právním úkonem, tj. výpovědí je možné ukončit smlouvu ze strany pronajímatele, tj. školy z důvodů uvedených v ustanovení § 9 odst. 2 zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, ze strany nájemce z důvodů uvedených v § 9 odst. 3 citovaného zákona. Tyto důvody jsou pevně stanovené a nelze se od nich odchýlit.
Výpovědní lhůta činí 3 měsíce. Výpovědní lhůta počíná běžet od l. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
Po ukončení nájemní smlouvy je nájemce povinen předat pronajaté prostory ve stavu, v jakém se nacházely ke dni vzniknu nájemní smlouvy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
Smluvní strany sjednaly pro případ, že by se nepodařilo poštovní zásilkou doručit adresátovi na poslední známou adresu jeho sídla, fikci doručení tak, že účinky doručení nastanou okamžikem, kdy osoba oprávněná k provozování poštovních služeb vrátí odesílateli zásilku jako nedoručitelnou, a to jak z důvodu, že nebyla v úložní lhůtě vyzvednuta, tak z důvodu, že se adresát na místě svého sídla nezdržuje, a druhému smluvnímu účastníkovi neoznámil změnu svého sídla, či odmítl zásilku převzít.

Článek V. – Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

Pronajímatel přenechává pronajaté nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu a v tomto stavu je povinen je udržovat po celou dobu trvání nájmu.
Pronajímatel je povinen zajišťovat na své náklady provádění jiných než drobných oprav pronajatých nebytových prostor.
Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nemovitosti ke smluvenému účelu a v rozsahu stanoveném touto smlouvou.
Nájemce je povinen:

- hradit včas a řádně stanovené nájemné
- dodržovat vnitřní předpisy a pokyny pronajímatele, s nimiž byl předem seznámen a které souvisejí s předmětem nájmu
- dodržovat bezpečnostní a požární předpisy a předpisy týkající se ochrany zdraví a majetku
- případné škody vzniklé na majetku pronajímatele činností nájemce hradit ze svého
- nést odpovědnost za škody na zdraví a majetku třetích osob, kterým umožnil do pronajatých prostor vstup
- v případě, že činností nájemce vznikne pevný domovní odpad, zabezpečit na vlastní náklady jeho odvoz a likvidaci
- umožnit vstup pracovníkům školy do těchto prostor za účelem kontroly nebo provedení příslušných oprav
- nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škody, která nesplněním těchto povinností vznikla.

- u elektrických spotřebičů včetně přívodů ke spotřebičům, kterými si nájemce případně vybaví pronajaté prostory, zajišťuje na vlastní náklady kontroly, revize, údržbu a opravy podle obecně závazných předpisů a technických norem, které se k těmto zařízením a povinnostem vztahují. Tato zařízení jsou majetkem nájemce a tento nese plnou odpovědnost za škody vzniklé nedodržením zmíněných předpisů a norem.
- dodržovat zákaz kouření v celé budově školy
- nájemce je povinen pronajaté prostory udržovat v dobrém stavu a nést náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami. Za drobené opravy se považují opravy, jestliže náklady na jednu opravu nepřevýší 10.000,--Kč bez DPH.

Nájemce není oprávněn provádět bez předchozího souhlasu pronajímatele jakékoli stavební úpravy, dále není oprávněn přenechat pronajatý majetek do podnájmu dalším osobám.

Článek VI. – Závěrečná ujednání

Skutečnosti ve smlouvě blíže neupravené se řídí zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

Smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými smluvními stranami.

Smlouva se vyhotovuje ve 4 výtiscích, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou výtiscích.

Rada Kraje Vysočina udělila souhlas s uzavřením této smlouvy na svém zasedání dne 21.5.2013 usnesení číslo 0863/18/2013/RK.

Po přečtení smlouvy strany souhlasí s jejím obsahem, prohlašují, že její ujednání odpovídají jejich pravé a svobodné vůli a že smlouva nebyla uzavřena v tísni za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy

V Třebíči dne 28. 5. 2013

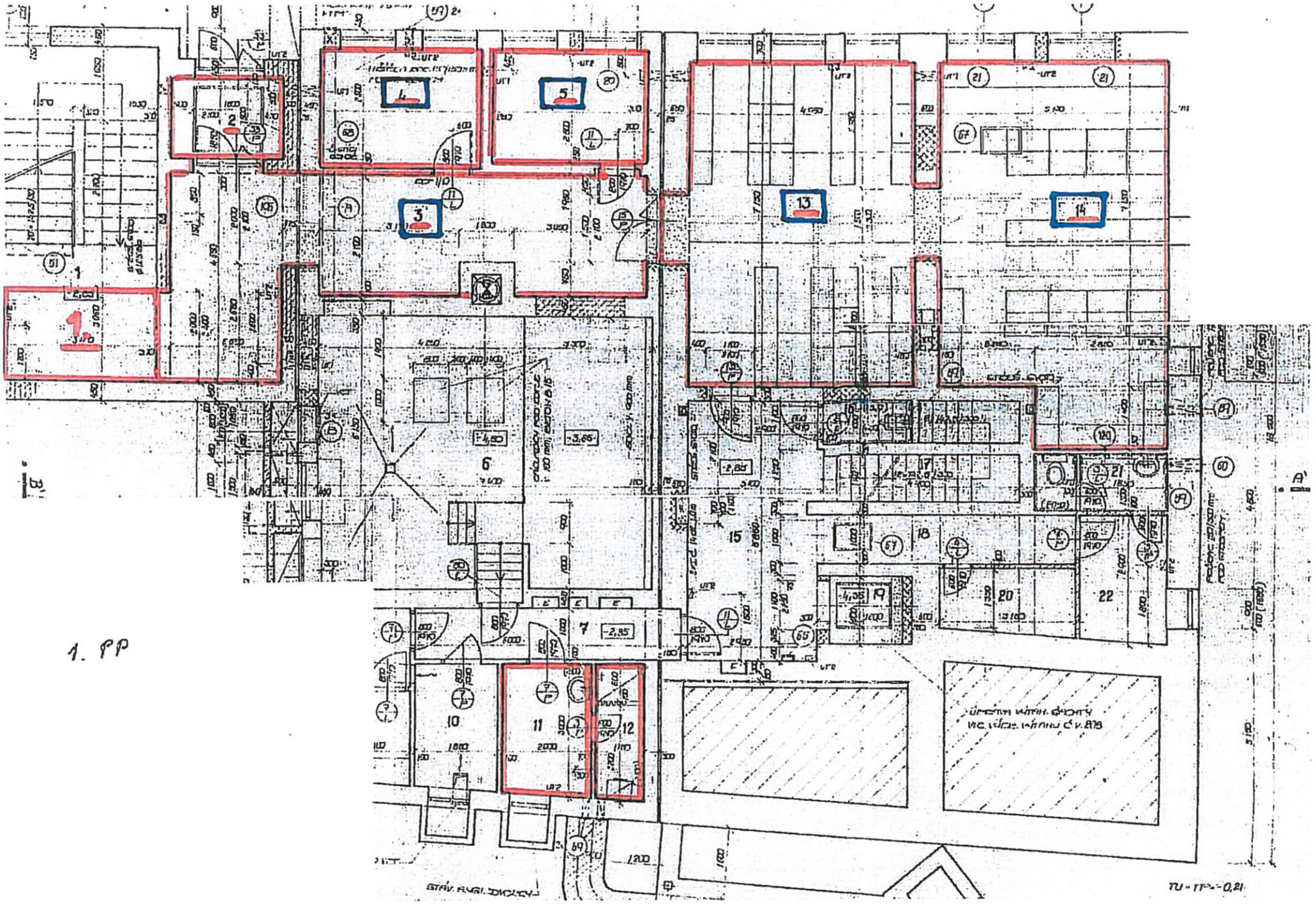
MĚSTO 1 Náměšť nad Oslavou

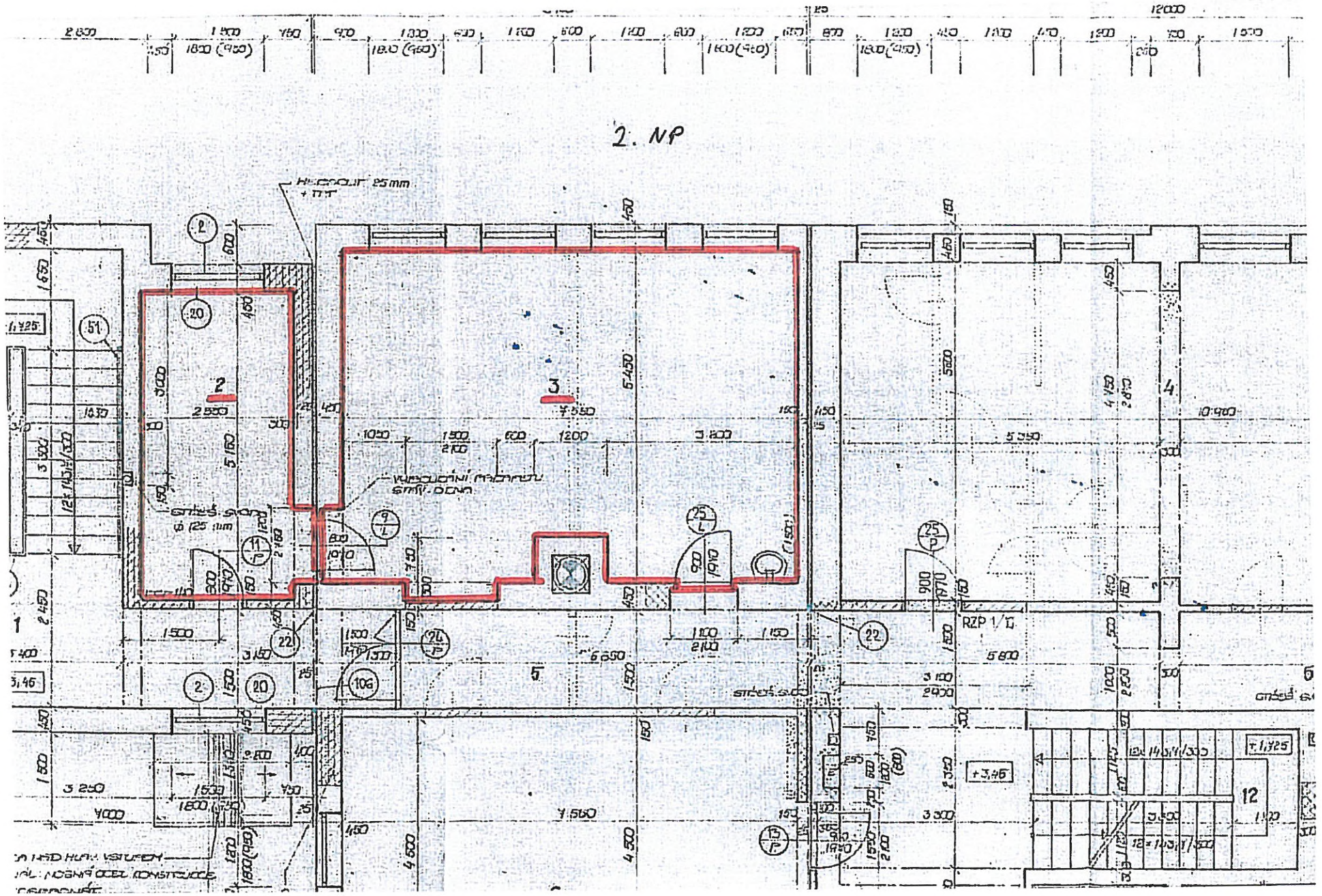
Hotelová škola Třebíč
Sirotčí 4
674 01 Třebíč

Vladimír Měrka, starosta

Mgr. Libuše Kolářová, ředitelka školy

Přílohy:
- půdorys 1. PP s vyznačením pronajatých prostor a vyznačením místností s výpůjčním fondem
- půdorys 2. NP s vyznačením pronajatých prostor


1. PP


2. NP

RK-31-2018-43, př. 1
počet stran: 2

Dodatek č. 1
ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 28. 5. 2013

1. Smluvní strana – pronajímatel:
   Obchodní akademie Dr. Albína Bráfa, Hotelová škola a Jazyková škola s právem státní jazykové zkoušky Třebíč
   se sídlem **Sirotčí 63/4, 674 01 Třebíč**
   zastoupená ředitelkou školy Mgr. Libuší Kolářovou
   IČO: 66610699
   Bankovní spojení: Komerční banka, a.s. pobočka Třebíč, č.ú. 3538711/0100
   příspěvková organizace zřízená Krajem Vysočina
   jako právní nástupce Hotelové školy Třebíč, se sídlem **Sirotčí 4, 674 01 Třebíč**
   (dále jen „pronajímatel")

2. Smluvní strana – nájemce:
   Město Náměšť nad Oslavou
   se sídlem **Masarykovo náměstí 104, 675 71 Náměšť nad Oslavou**
   zastoupené starostou Vladimírem Měrkou
   IČO: 00289965
   Bankovní spojení: Komerční banka, a.s. pobočka Náměšť nad Oslavou, č.ú. 724711/0100
   (dále jen „nájemce")

po vzájemné dohodě uzavírají tento Dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 28.5.2013 (dále jen „ Smlouva") v tomto znění:

Článek I.

Článek II. – Doba nájmu se doplňuje takto:

Nájemní smlouva se prodlužuje na dobu určitou do 31. 12 .2028.

Smluvní strany se tímto výslovně dohodly, že pokud nejpozději ke dni 31. 12. 2028 a dále, v případě automatického prodloužení smlouvy (viz ujednání níže), k 31. 12. příslušného kalendářního roku nedojde k ukončení Smlouvy dohodou smluvních stran nebo výpovědí jedné ze smluvních stran dle čl. IV. této Smlouvy a nebude formou dodatku uzavřena dohoda o prodloužení Smlouvy na další období, bude platnost a účinnost Smlouvy prodloužena automaticky na dobu určitou vždy o další kalendářní rok.

Článek II.

V ostatních ustanoveních zůstává Smlouva beze změny.

Ostatní práva a závazky vyplývající ze Smlouvy tímto dodatkem nedotčená, zůstávají v platnosti a nezměněny, pokud se nedostanou do rozporu s příslušnými ustanoveními nového občanského zákoníku ve smyslu jeho přechodných ustanovení v § 3074. V takovém případě

ujednání v této smlouvě, které je v rozporu s příslušným ustanovení nového občanského zákoníku je neplatné a smluvní strany se budou řídit jeho platnou právní úpravou.

Dodatek se vyhotovuje ve 4 výtiscích, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou výtiscích. Rada Kraje Vysočina udělila souhlas s uzavřením tohoto dodatku na svém zasedání dne 30. 10. 2018 usnesením číslo 1913/31/2018/RK.

Rada města Náměště nad Oslavou schválila uzavření tohoto dodatku na svém zasedání dne 19. 2. 2018 zasedání RM č. 4/2018.

V Náměšti n./O. dne 9. 11. 2018

MĚSTO 4 Náměšť nad Oslavou

.....

Vladimír Měrka
starosta

V Třebíči dne 31. 10. 2018

Obchodní akademie Dr. Albína Bráfa,
Hotelová škola a Jazyková škola
s právem státní jazykové zkoušky Třebíč,
Sirotčí 4, 674 01 Třebíč
IČ: 666 10 699

.....

Mgr. Libuše Kolářová
ředitelka školy