

NEU/S/16

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Město Úvaly

IČ: 00240931

se sídlem: Pražská 276, Úvaly

Zastoupené Mgr. Petrem Boreckým, starostou města
(dále jen „pronajímatel“)

a

3. základní škola HEURÉKA, s.r.o.

IČ: 04428901

se sídlem: Libochovičky 7, 273 42 Libochovičky

zapsaná v obchodním rejstříku vedením Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 247531

zastoupená Janem Kalou, jednatelem společnosti

(dále jen „nájemce“)

(dále společně též jako „smluvní strany“)

uzavřeli níže uvedeného dne tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor podle ustanovení
§ 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitých věcí:

- domu č.p. 203, který je součástí pozemku p.č. 1910
- pozemku parcela č. 1910 o výměře 665 m²
- pozemku parcela č. 1911 o výměře 65 m²
- pozemku parcela č. 1912 o výměře 130 m²
- pozemku parcela č. 1913 o výměře 1408 m²

vše zapsané na LV 10001 pro katastrální území Úvaly u Katastrálního úřadu Středočeského kraje, Katastrální pracoviště Praha – východ.

2. Pronajímatel dále prohlašuje, že v budově č.p. 203 na adrese Smetanova ul., Úvaly, se nachází nebytové prostory vhodné pro provozování školy, konkrétně

- 1. NP o výměře 116,79 m²
- 2.NP o výměře 129,21 m²
- sklepní prostor o výměře 56,16 m².

K těmto prostorům náleží dále pozemky uvedené v dobu 1 tohoto článku.

Nájemce bere na vědomí, že 2.NP lze pro účely školních učeben využít až po dostavění venkovního schodiště a rekolaudaci prostor. Do té doby není možné 2.NP podlaží použít pro účely učeben školy.

3. Pronajímatel přenechává nájemci prostory a pozemky uvedené v odstavci 2 tohoto článku nacházející se v budově uvedené v odstavci 1 tohoto článku blíže specifikované v příloze k této smlouvě (dále jen „předmět nájmu“) do užívání za podmínek dále stanovených v této smlouvě.

4. Nájemce se zavazuje platit za užívání předmětu nájmu nájemné sjednané dále v této smlouvě.

II.

Prohlášení smluvních stran, účel nájmu

1. Předmět nájmu přenechává pronajímatel nájemci k užívání pro účely provozování soukromé základní školy (předmět podnikání: poskytování vzdělávání podle školského zákona). Nájemce prohlašuje, že od 1.9.2016 bude provozovat základní školu a výslovně se zavazuje užívat Předmět nájmu výhradně k tomuto sjednanému účelu a k účelům s tímto souvisejícím (například ubytování učitele, provozování družiny, výdejny jídla, pořádání vzdělávacích a kulturních akcí školou apod.).
2. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že Předmět nájmu je způsobilý ke smluvenému účelu nájmu a předmětu podnikání a v případě, že ke dni uzavření této Smlouvy není předmět nájmu kolaudován pro účel užívání pro provozování základní školy, neexistují žádné okolnosti, které by bránily takové kolaudaci předmětu nájmu v termínu nejpozději do 30.6.2016. Podklady pro takovou kolaudaci zhotoví nájemce.
3. Nájemce výslovně prohlašuje, že je akreditovaným školským zařízením podle školského zákona, resp. že odpovídající zápis do školského rejstříku v plném rozsahu bude proveden nejpozději do 1.9.2016. V opačném případě je pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
4. Nájemce výslovně prohlašuje, že se se stavem předmětu podnájmu řádně a důkladně seznámil.
5. Předmět nájmu bude pronajímatelem nájemci předán do 10 dní od uzavření této smlouvy. O předání předmětu nájmu sepíší smluvní strany předávací protokol, který bude podepsán oběma smluvními stranami a ve kterém bude zaznamenán zejména stav měřidel energií a popsán stav předmětu nájmu. Každá ze stran obdrží jedno vyhotovení předávacího protokolu.

III.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání jinému (a to ani bezúplatného) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. Smluvní strany sjednaly, že nájemce je oprávněn v předmětu nájmu činit stavební i jiné úpravy nezbytné k užívání předmětu nájmu v souladu s dohodnutým účelem provozování základní školy (např. úprava záchodů, úprava stropů, osvětlení, podlahové krytiny, opravy a úprav vnitřních i vnějších omítek, malby a nátěrů, terénní úpravy pozemku, postavení plotu apod.). K těmto úpravám dává pronajímatel nájemci tímto souhlas, ovšem musí být o všech úpravách písemně předem informován, a to včetně předání stejnopisu příslušné dokumentace; nepředání takové dokumentace je důvodem k odstoupení smlouvy a může mít i vliv na případné nároky z pojištění nemovitosti (čl. III odst. 12). Jiné úpravy nad rámec uvedený v první větě tohoto odstavce je nájemce oprávněn činit jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Smluvní strany sjednaly, že nájemce není oprávněn požadovat od pronajímatele náhradu nákladů na provedené stavební či jiné úpravy, a to ani v průběhu, ani po skončení nájmu, tj. provádí opravy na vlastní náklady, odpovědnost a nebezpečí.
3. Nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu na své náklady, odpovědnost a nebezpečí. Nájemce je povinen odstranit veškeré závady předmětu nájmu, jejichž vznik způsobil. Po skončení nájmu přechází veškeré úpravy ve formě technického nebo jiného zhodnocení majetku bezplatně na pronajímatele formou daru.

4. Nájemce provede úpravy dle plánu oprav a úprav uvedeného v příloze č. 1 této smlouvy. Tento plán lze měnit dohodou smluvních stran, a to písemně nebo elektronicky prostřednictvím emailu.
5. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu a jiné podstatné změny předmětu nájmu po projednání s nájemcem. Je-li nutnost stavebních úprav či jiné podstatné změny předmětu nájmu dána příkazem příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení strpět.
6. Nájemce na své náklady zhotoví 4 parkovací místa na protilehlé straně ulice, a to nejpozději do 31.8.2016. Pronajímatel jako vlastník pozemku mu k tomu touto smlouvou dává souhlas a zavazuje se na své náklady umístit k parkovišti dopravní značku "Vyhrazené parkoviště,, která bude bezúplatně vyhražovat parkovací místa ve prospěch nájemce, rodičů žáků školy a návštěvníků školy nejméně po dobu vyučování.
7. Nájemce odpovídá za škodu prokazatelně způsobenou jinému svojí činností.
8. Pronajímatel má po předchozím telefonickém nebo písemném upozornění (včetně služeb e-mailu či datové schránky) nájemce alespoň tři (3) pracovní dny předem právo vstupu do předmětu nájmu ke kontrole předmětu nájmu a způsobu a rozsahu jeho faktického užívání. V případě havárie, pokud se pronajímateli nepodařilo nájemce kontaktovat a zajistit tak jeho přítomnost, je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu za účelem zjištění příčin a odstranění následků havárie i bez vědomí a přítomnosti nájemce. Pronajímatel je povinen nájemce o takovém vstupu do předmětu nájmu informovat bez zbytečného odkladu po jeho provedení.
9. Nájemce odpovídá za zajištění dodržování bezpečnostních opatření, zejména protipožárních, hygienických, zdravotních, epidemiologických předpisů v předmětu nájmu s ohledem na skutečnost, že jde o provozování školského zařízení.
10. Nájemce je povinen strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních právních předpisů jsou oprávněni vykonávat preventivní a kontrolní činnost.
11. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu podle této smlouvy, a to zejména v souladu s účelem nájmu a umožnit mu výkon předmětu podnikání (činnosti) uvedeného v článku II. odst. 1. této smlouvy.
12. Pronajímatel je povinen uzavřít pojištění nemovitosti. Cena za toto pojištění je součástí nájemného.

IV. Nájemné

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu za účelem provozování školského zařízení bylo sjednáno dohodou a činí 20.000,- Kč měsíčně. Nájemné se začíná platit dnem kolaudace alespoň části předmětu nájmu (minimálně 1. NP) pro provozování základní školy. Pro období od této kolaudace do 31.8.2016 sjednaly smluvní strany nájemné ve snížené výši, a to 10.000,-Kč měsíčně. (Dále jen „Nájemné“)
2. Nájemné je splatné měsíčně vždy do 15 dne daného kalendářního měsíce, za který je nájemné placeno a to na účet č. 19-1524201/0100, VS 203.
3. Dnem úhrady nájemného je den připsání nájemného na účet pronajímatele.
4. Spolu s nájemným je nájemce povinen platit náklady na služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to:
 - vodné, stočné
 - elektrickou energii

- plyn
 - odvoz odpadu
- (dále jen „Služby“)

5. Za Služby, které nebude nájemce hradit přímo dodavateli služeb, se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíčně zálohy splatné společně s nájemným vždy na následující kalendářní měsíc.
6. Pronajímatel provede vyúčtování záloh na služby vždy jednou ročně do šesti měsíců po uplynutí kalendářního roku. Přeplatek nebo nedoplatek je splatný do 15 dnů od vyúčtování záloh.

V.

Doba trvání smlouvy

1. Nájemní smlouva se uzavírá s účinností od podpisu této smlouvy na dobu určitou do 30. 6. 2021. Nájemce má opční právo prodloužit smlouvu až o 12 měsíců, tedy až do 30. 6. 2022, pokud tuto opci uplatní doručením pronajímateli v rozmezí od 1. 1. 2020 do 30. 9. 2020.
2. Kterákoliv ze smluvních stran může písemně vypovědět tuto smlouvu bez uvedení důvodu. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. V případě výpovědi podané pronajímatelem činí výpovědní doba 24 měsíců. V případě výpovědi podané nájemcem činí výpovědní doba 12 měsíců.
4. V případě výpovědi podané nájemcem do 31.12.2016 činí výpovědní doba 3 měsíce.
5. V případech stanovených v článku VI. může být tato smlouva ukončena odstoupením.
6. V pochybnostech se má za to, že výpověď či oznámení o odstoupení od smlouvy byla doručena druhé smluvní straně třetí pracovní den poté, co byla podána provozovateli poštovních služeb k doručení této smluvní straně.
7. Tato smlouva dále zaniká v případě:
 - a) dohody smluvních stran na ukončení nájemního vztahu,
 - b) zániku předmětu nájmu,
 - c) rozhodnutí orgánu veřejné moci o nutnosti vyklidit předmět nájmu z důvodu nutné stavební úpravy, opravy nebo havarijního stavu,
 - d) přestane-li základní škola kdykoliv po 1.9.2016 splňovat podmínky zápisu do školského rejstříku, nedohodnou-li se smluvní strany jinak,
 - e) prohlášení konkursu na majetek nájemce, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
8. Nájemce je povinen předat předmět nájmu pronajímateli zpět nejpozději v den skončení nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. O vrácení předmětu nájmu pronajímateli sepíší smluvní strany předávací protokol, který bude podepsán oběma smluvními stranami a ve kterém bude zaznamenán zejména stav měřidel energií a popsán stav předmětu nájmu. Každá ze stran obdrží jedno vyhotovení předávacího protokolu.
9. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a stavebním či jiným úpravám, které byly nezbytné k provozu Základní školy nebo jsou uvedeny v článku III. odst. 2 této smlouvy nebo které byly předem schváleny pronajímatelem.

VI. Sankce

1. V případě, že předmět nájmu nevyhoví podmínkám pro prostory pro provozování základní školy a nebude z toho důvodu stavebním úřadem zkolaudován, je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupení je účinné dnem doručení oznámení o odstoupení pronajímateli.
2. V případě prodlení s předáním předmětu nájmu nájemci pronajímatelem dle článku II., odst. 4 a pronajímateli nájemcem dle článku V., odst. 8 je smluvní strana, která je v prodlení, povinna zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení.
3. Nezaplatí-li nájemce v příslušném termínu splatnosti nájemné a úhrady za služby, zavazuje se zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
4. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit ze zákonných důvodů a též v případě, že nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou a se smluveným účelem nájmu, a to i přes předchozí písemnou výzvu pronajímatele k nápravě. Odstoupení je účinné posledním dnem aktuálního školního roku. V případě odstoupení pro neužívání nemovitosti v souladu se smluveným účelem nájmu je ode dne porušení smlouvy do nabytí účinnosti odstoupení běžné nájemce povinen uhradit nájemné za obchodní komerční prostory v daném místě a čase obvyklém, které bude stanoveno pronajímatelem na základě jím určeného znalce zapsaného v rejstříku znalců
5. Nájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že předmět nájmu není bez zavinění nájemce způsobilý k užívání ke smluvenému účelu a pronajímatel nezjedná nápravu ani po předchozí písemné výzvě. Odstoupení je účinné k datu doručení oznámení o odstoupení pronajímateli.
6. Smluvní ustanovení o smluvní pokutě se nedotýkají práva smluvních stran na náhradu vzniklé újmy. Smluvní strany výslovně vylučují z užití ust. § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran z této smlouvy vyplývající a ve smlouvě neupravené se řídí obvyklými ustanoveními občanského zákoníku a právními předpisy se smlouvou souvisejícími.
2. Pokud jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy avšak netvořící její podstatnou náležitost je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je plně oddělitelným od ostatních ustanovení této smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků z této smlouvy.
3. Strany výslovně potvrzují, že nejsou slabší stranou ve smyslu § 433 a § 1798 a.n. občanského zákoníku, základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah této smlouvy.
4. Tuto Smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran ve formě vzestupně číslovaných dodatků této smlouvy, podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran. Žádné úkony či jednání ze strany jedné smluvní strany nelze

považovat za příslib uzavření smlouvy nebo dodatku k této smlouvě. V souladu s ustanovením § 1740 odstavce 3 občanského zákoníku smluvní strany nepřipouští přijetí návrhu na uzavření smlouvy s dodatkem nebo odchylkou, čímž druhá smluvní strana podpisem smlouvy souhlasí. Smluvní strany se dále dohodly, že možnost zhojení nedostatku písemné formy právního jednání se vylučuje, a že neplatnost právního jednání, pro něž si smluvní strany sjednaly písemnou formu, lze namítnout kdykoliv, tedy že mezi smluvními stranami neplatí ustanovení § 582 odstavce 1 první věta a odstavce 2 občanského zákoníku. Současně je zde platná podmínka, že smlouvu a dodatky smlouvy musí odsouhlasit zastupitelstvo města, jinak je takové ujednání (smlouva či dodatek) podle zákona o obcích absolutně neplatné.

5. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů tímto výslovně souhlasí se zveřejněním veškerých náležitostí a podmínek této smlouvy a/nebo souvisejících dokumentů a informací, včetně zveřejnění této smlouvy jako celku, v rámci informací zpřístupňovaných veřejnosti bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek, a to i prostřednictvím dálkového přístupu, zejména na webových stránkách města.
6. Smluvní strany souhlasí s tím, že text smlouvy je veřejně přístupnou listinou ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a že město jako povinný subjekt má povinnost na žádost poskytnout informace o tomto smluvním vztahu včetně poskytnutí kopie smlouvy. Při poskytnutí informace bude postupováno v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
7. Smluvní strany výslovně prohlašují, že souhlasí s odesíláním a přijímáním finančních transakcí vyplývajících z této smlouvy z transparentního účtu města a jsou seznámeni, že bankovní ústav může na takovém účtu zveřejnit. Na transparentních účtech jsou zveřejněny nejméně tyto informace: - zaúčtovaná částka a měna, datum připsání platby na účet, - popis platby, - název a číslo účtu plátce, - zpráva pro příjemce, - variabilní, - konstantní, - specifický symbol, a i další text byl-li plátcem uveden jakož i text uvedený smluvní stranou k identifikaci platby směrem k veřejnosti.
8. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
9. Uzavření této smlouvy schválila rada Města Úvaly usnesením č. R-196/2016 na svém zasedání konaném dne 17.5.2016.
10. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou a schválením radou města.
11. Tato smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech s platností originálu, z nichž město Úvaly jako pronajímatel obdrží tři stejnopisy a nájemce tři stejnopisy.
12. Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle určitě, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a že se dohodly o celém jejím obsahu, což potvrzují svými podpisy.

V Úvalech dne ...*16. 6. 2016*...

V Praze dne *19. 5. 2016*

za pronajímatele

za nájemce

V2
[Signature]

Mgr. Petr Borecký
starosta města Úvaly



[Signature]

Jan Kala
jednatel společnosti

Příloha č. 1 Smlouvy o nájmu nebytových prostor – seznam oprav a úprav

Nájemce provede úpravy a opravy dle následujícího plánu:

Oprava či úprava	Předpokládané datum dokončení realizace	Přibližné náklady
1/ Oprava vnějších omítek podezdívky	31.8.2016	20.000 Kč
2/ Úprava sociálních zařízení v 1NP	30.6.2016	80.000 Kč
3/ Zhotovení studie světelnosti a dozvuku pro 1. NP	31.3.2016	20.000 Kč
4/ Instalace dodatečného osvětlení a opatření proti dozvuku v 1. NP	30.6.2016	50.000 Kč
5/ Natření plotu	31.8.2016	20.000 Kč
6/ Doděláná oplocení a vrátek v dolní části pozemku.	31.8.2016	40.000 Kč
7/ Doděláná podlahy dle hygienických norem v 1NP	30.6.2016	5.000 Kč
8/ Zhotovení 4 parkovacích míst	31.8.2016	40.000 Kč
8/ Úprava zahrady	Částečně v roce 2016, částečně postupně i v dalších letech	100.000 Kč
9/ Venkovní schodiště včetně dveří v 2. NZ	31.7.2017	160.000 Kč
10/ Úprava sociálních zařízení v 2. NZ	31.7.2017	20.000 Kč

Položky č. 9 a 10 se budou realizovat v případě, že se vyskytne reálná potřeba a možnost školu rozšířit i do 2. NP.

Termíny a částky jsou orientační. Pronajímatel souhlasí s tím, že část prací se bude realizovat dobrovolnickou prací, případně jako součást výuky (například zahrada).

Opatření v položkách 1 až 8 jsou podmíněna spuštěním výuky v roce 2016.

V Úvalech dne 2.6.2016


za Pronajímatele



V Praze dne 19.5.2016


za Nájemce

