



SMLOUVA O NÁJMU VĚCÍ NEMOVITÝCH

(podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.)

Smluvní strany:

1) **Obec Libnič** se sídlem Libnič č.p. 85; 373 71 Libnič, kraj Jihočeský, IČ: 00581445, zastoupena starostou Obce Libnič panem Petrem UHLÍŘEM, dále jako **PRONAJÍMATEL**,

a

2) **Svobodná základní škola a lesní mateřská škola DOMA V LESE, z.s.**, se sídlem 370 01 České Budějovice, Otakarova 2696/20, IČ: 22612220, zapsaný ve spolkovém rejstříku u Krajského soudu v Českých Budějovicích v oddílu "L", vložce 5807, zastoupený předsedou Mgr. Petrem NOVOTNÝM, M.A. a místopředsedkyní Mgr. et Mgr. Adélou KUČEROVOU, dále jako **NÁJEMCE**,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku následující smlouvu o nájmu věci nemovitých, (dále jen smlouva), když současně prohlašují, že jsou k právnímu jednání způsobilí.

Čl. I.

Pronajímatel - Obec Libnič - prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 30 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 650 m², jehož součástí je budova (část obce Libnič) **č.p. 47** (způsob využití – objekt občanské vybavenosti), v katastrálním území Libnič, zapsané na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště České Budějovice. Ve druhém nadzemním podlaží této budovy č.p. 47 se nachází nebytové prostory o celkové výměře 211 m². Umístění těchto prostor je znázorněno na situačním plánu, jež tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Čl. II.

Předmět nájmu

- 1) Předmětem nájmu jsou nebytové prostory specifikované v Čl. I. této smlouvy o celkové výměře 211 m², které pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému a výlučnému užívání a nájemce je přijímá do nájmu ve stavu, v jakém jsou ke dni podpisu této smlouvy, a zavazuje se platit za to pronajímateli nájemné. Dnem vzniku nájmu, dle této smlouvy, přebírá nájemce veškerou odpovědnost za případné škody, které v pronajatých prostorách jeho činností zaviněně způsobí. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci neomezený a ničím nerušený přístup k těmto nebytovým prostorům, stejně jako všem osobám vstupujícím do styku s nájemcem s ohledem na předmět činnosti nájemce.
- 2) Nebytové prostory uvedené v Čl. I. této smlouvy se nájemci pronajímají za účelem provozování vzdělávacích a volnočasových aktivit dětí, zejména pak k provozování Svobodné základní školy a mateřské školy DOMA V LESE včetně souvisejících aktivit (školní družina, informační schůzky, setkání s rodiči apod.), popř. k dalším aktivitám pořádaných nájemcem.
- 3) Pronajímatel a nájemce společně prohlašují a zavazují se, že po dokončení rekonstrukce pronajatých prostor, kterou bude zajišťovat nájemce (viz Čl.V. této smlouvy), pronajímatel v součinnosti s nájemcem bez zbytečného odkladu požádá příslušný stavební

úřad o kolaudaci rekonstruovaných pronajatých prostor, jejímž výsledkem bude rozhodnutí opravňující pronajímatele k pronájmu těchto prostor k účelu sjednanému v této smlouvě. Nájemce se v této souvislosti zavazuje poskytnout pronajímateli všechny potřebné doklady k žádosti o kolaudaci, jakož i potřebnou součinnost k jejich získání nejpozději do 31.7.2018.

- 4) O převzetí pronajatých prostor nájemcem ke dni podpisu této smlouvy a dále k 1.8.2018 bude sepsán podrobný předávací protokol (respektive protokol o stavu předmětu nájmu) a pořízena fotodokumentace.

Čl. III. Trvání nájmu

1) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. srpna 2018 do 31. července 2024. Smluvní strany se mohou dohodnout na prodloužení této smlouvy za nových podmínek, pokud nebude dohodnuto jinak.

2) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, když odbydlování nájemného započne dnem 1.8.2018 (viz Čl. IV. a čl. VI. této smlouvy.). Ode dne podpisu této smlouvy je nájemce oprávněn zahájit provádění rekonstrukce předmětu nájmu a za tímto účelem předmět nájmu užívat, když i na tuto dobu se vztahuje povinnost pronajímatele zajistit nájemci neomezený a ničím nerušený přístup k těmto nebytovým prostorům, stejně jako všem osobám vstupujícím do styku s nájemcem s ohledem na probíhající rekonstrukci.

3) Při podpisu této smlouvy předá pronajímatel nájemci klíče od pronajatých prostor za účelem přípravy a provádění vlastní rekonstrukce pronajatých prostor (Čl. V. této smlouvy).

Čl. IV. Nájemné

Nájemné za užívání předmětu nájmu se stanovuje dohodou obou smluvních stran a činí měsíčně 14.106 Kč. Za 72 měsíců - tedy od 1.8.2018 do 31.7.2024 bude nájemné činit 1.015.632,-Kč.

Čl. V. Rekonstrukce pronajatých prostor

1) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce bude investovat do rekonstrukce pronajatých nebytových prostor nacházejících se ve II. nadzemním podlaží budovy č.p. 47 stojící na pozemku parc. č. 30 v k.ú. Libnič, celkem částku ve výši **1.015.434,-Kč** (slovy: jedenmilionpatnácttisícčtyřistatřicetčtyřikorunčeských), a provede ji na vlastní náklady, když pronajímatel souhlasí, že předmětná rekonstrukce bude provedena podle jemu, dne *26.3.2018* předané projektové dokumentace a položkového rozpočtu ze dne *26.3.2018*, zpracované studiem Plusarch - architekti s.r.o. se sídlem České Budějovice, B. Němcové 12/2, IČ: 04716558. Tato dokumentace tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a je její nedílnou součástí. Pakliže v průběhu provádění rekonstrukce vyvstane – ze stavebně technického stavu předmětu nájmu, popřípadě z požadavku stavebního úřadu či dalších správních úřadů – potřeba úpravy projektové dokumentace nebo stavebního postupu, zavazuje se nájemce pronajímateli tuto změnu bez prodlení oznámit a s pronajímatelem se o ni dohodnout. V případě úpravy projektové dokumentace není pronajímatel oprávněn postupovat dle odstavce 4 tohoto článku.

Současně pronajímatel prohlašuje, že vytvoří potřebné podmínky k provedení této rekonstrukce, což obsahuje i závazek pronajímatele, že do tří měsíců od podpisu této smlouvy vybuduje na vlastní náklady pro nájemce ze západní strany budovy přístupové schodiště a samostatný vchod do budovy včetně vstupních dveří, který bude nájemce po kolaudaci užívat jako hlavní vchod do předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje, že veškeré náklady spojené s rekonstrukcí pronajatých prostor uhradí ze svých prostředků a nebude na pronajímateli požadovat žádné platby.

2) Nájemce se zavazuje, že rekonstrukce pronajatých prostor bude zahájena bezprostředně po podpisu této smlouvy a investice v částce 1.015.434,- Kč ze strany nájemce bude provedena nejpozději do 30.8.2019. V případě, že částka ve výši 1.015.434,- Kč nebude nájemce proinvestována v této lhůtě, je nájemce za překročení této lhůty povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000,-Kč za každý den prodlení.

3) Nájemce se dále zavazuje, že pronajímateli do 30.8.2019 předloží doklady prokazující výši investic do pronajatých prostor.

4) Pronajímatel má právo kontrolovat v průběhu rekonstrukce všechny práce provedené nájemcem v pronajatých prostorách a v případě zjištění nesouladu s projektovou dokumentací, či špatné kvality provedených prací, vyzve nájemce písemně k nápravě. V případě sporu rozhoduje stanovisko soudního znalce z oboru stavebnictví. Nebudou-li pronajímatelem (či znalcem) zjištěné nedostatky odstraněny v dohodnutém termínu, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět s tím, že již investované finanční prostředky nájemcem není povinen pronajímatel nájemci vrátit. Nájemce je pak povinen uvést pronajaté prostory do stavu způsobilého k užívání před započatou rekonstrukcí.

5) Rekonstrukcí provedené zhodnocení pronajatých prostor zůstává ve vlastnictví pronajímatele i po skončení nájmu.

6) Nájemce je oprávněn do rekonstrukce pronajatých prostor investovat částku vyšší než 1.015.434,- Kč. Bude-li nájemce investovat do rekonstrukce pronajatých prostor částku vyšší než 1.015.434,-Kč, jde to k jeho tíži a pronajímatel není povinen se na těchto investičních nákladech finančně, ani jinak, podílet, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

Čl. VI.

Způsob placení nájemného

1) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce bude investovanou částku ve výši 1.015.434,- Kč do pronajatých prostor postupně "odbydlovat". To znamená, že nájemné za období od 1.8.2018 do 31.7.2024 bude postupně započítáváno s částkou ve výši 1.015.434,- Kč. Jelikož nájemné za užívání předmětu nájmu činí za období od 1.8.2018 do 31.7.2024 celkem 1.015.632,- Kč, rozdíl ve výši 198,- Kč zaplatí nájemce pronajímateli do 8.8.2024 na účet pronajímatele č. 35320231/0100.

2) V případě, že nájemní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem bude pokračovat i po datu 31.7.2024, bude nájemné nově stanoveno dohodou konkretizovanou v očíslovaném dodatku k této smlouvě. 3) Dojde-li ke zvýšení nájemného z důvodu inflace, zavazují se účastníci této smlouvy, že očíslovaným dodatkem k této smlouvě upraví nájemné, pokud nebude dohodou stanoveno jinak.

Čl. VII.

Úhrada nákladů spojených s užíváním pronajatých prostor

- 1) Množství odebrané elektrické energie nájemcem v pronajatých prostorách je zajištěn prostřednictvím nainstalovaného podružného elektroměru.
- 2) Množství odebraného plynu nájemcem v pronajatých prostorách je zajištěn rovněž prostřednictvím podružného plynoměru.
- 3) Podružným vodoměrem je zajištěno i množství odebrané vody nájemcem v pronajatých prostorách.
- 4) Pronajímatel přeúčtuje nájemci úhradu za spotřebovanou elektrickou energii, za spotřebovaný plyn a za spotřebovanou vodu a to na základě obdržených faktur od dodavatelů. Nájemce je povinen přeúčtované částky zaplatit do 14 dnů ode dne, kdy obdrží od pronajímatele příslušný doklad. Na žádost nájemce je pronajímatel povinen předložit nájemci faktury od dodavatelů energií a vody.
- 5) Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu s příslušnou firmou na odvoz domovního odpadu tak, aby tuto povinnost neměl pronajímatel.

Čl. VIII.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Počínaje druhým kalendářním rokem trvání nájemního vztahu může být výše nájemného vždy jednou ročně pronajímatelem jednostranně upravována (zvyšována, či snižována) dle harmonizovaného indexu spotřebitelských cen (ISC) vyhlášeného Českým statistickým úřadem a to písemně na adresu nájemce nejpozději do 31. července každého kalendářního roku, nebude-li dohodnuto jinak.
- 2) Nájemce je povinen udržovat pronajaté prostory v řádném a užitelném stavu a hradit náklady spojené s obvyklým udržováním, jež zahrnuje drobné opravy a drobnou údržbu. Pokud by vznikl spor, co patří do drobné opravy a drobné údržby sjednávají smluvní strany, že jde o jednotlivý úkon, jehož hodnota nepřevyšuje 2.000,- Kč.
- 3) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu jejich provedení, jakož i jiných nezbytných oprav v pronajatých prostorách. Pronajímatel je povinen tyto opravy provést bez zbytečného odkladu. V případě, že pronajímatel nájemci užívání pronajatých prostor omezí, či znemožní, je povinen nájemci nahradit škodu prokazatelně vzniklou a nájemce má dále v takovém případě nárok na přiměřenou slevu z nájemného.
- 4) V pronajatých prostorách je nájemce oprávněn provádět stavební úpravy pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemcem provedené a pronajímatelem předem odsouhlasené stavební rekonstrukce, stavební adaptace a stavební úpravy zůstávají ve vlastnictví pronajímatele i po skončení nájmu.
- 5) Nájemce je povinen dodržovat při užívání pronajatých prostor k účelu stanovenému touto smlouvou příslušné obecně závazné předpisy, zejména protipožární, hygienické, BOZP a pod.

Nejpozději druhý den po podpisu této smlouvy je nájemce povinen uzavřít pojistnou smlouvu týkající odpovědnosti za škodu způsobenou nájemcem pronajímateli na pronajatých prostorách. Tuto skutečnost je nájemce povinen pronajímateli na jeho požádání prokázat. Užívání pronajatých prostor nájemcem bez sjednaného pojištění po dobu trvání nájmu opravňuje pronajímatele k výpovědi nájmu. Vlastní pojištění celé nemovitosti proti živelným pohromám má zajištěno pronajímatel, což je pronajímatel povinen k žádosti nájemce prokázat.

6) Za poškození a odcizení uskladněných věcí v předmětu nájmu pronajímatel neodpovídá. Předpokládá však, že nájemce si jím uskladněné věci v pronajatých prostorách pojistí proti poškození, či odcizení.

7) Úklid pronajatých prostor provádí na svůj náklad nájemce.

8) Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory, případně jejich část, do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

9) Pronajímatel dává nájemci souhlas, aby si na vchod do objektu, v němž jsou pronajaté prostory, umístil na svůj náklad a v souladu s příslušnými předpisy svá firemní, informační, reklamní, jakož i případná zabezpečovací zařízení a označení.

10) Po skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajaté prostory pronajímateli ve stavu po rekonstrukci s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám tak, aby tyto prostory byly bez dalšího schopny užívání. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, provede tak pronajímatel avšak k tíži nájemce. Nevyklidí-li je nájemce ke dni skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn věci ve vlastnictví nájemce nacházející se v pronajatém prostoru vyklidit do náhradních prostor, přičemž úhrada za skladování jde k tíži nájemce. Nájemce je povinen toto opatření pronajímatele strpět.

11) Nájemce v plném rozsahu odpovídá pronajímateli za škodu způsobenou pronajímateli nájemcem a osobami, které rozhodnutím nájemce budou pronajaté prostory užívat. Nájemce se zavazuje takovou škodu pronajímateli nahradit naturálním či finančním plněním, o jehož výši rozhodne v případě sporu soudní znalec v příslušném oboru.

12) Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku pronajatých prostor za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

13) Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu trvání nájmu.

14) Pronajímatel je povinen vyklidit do 10 pracovních dnů po podpisu této smlouvy předmět nájmu od všech movitých věcí zde se nacházejících ke dni podpisu této smlouvy.

Čl. IX.

- 1) Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na případné právní nástupce smluvních stran.
- 2) V případě převodu či přechodu vlastnictví nemovitostí, jejichž součástí jsou pronajaté prostory, na třetí osobu, je převodce povinen vždy řádně předem seznámit nového vlastníka s obsahem této smlouvy a zejména se speciálními povinnostmi touto smlouvou upravenými. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce oprávněn od smlouvy odstoupit s účinky ex nunc, přitom náhrada prokazatelné výše škody vzniklá nájemci není vyloučena.
- 3) V případě nedodržení termínu jakékoliv finanční úhrady dle této smlouvy ze strany nájemce může být ze strany pronajímatele postiženo úrokem z prodlení, jehož výše je stanovena obecně závaznými právními předpisy. Nájemce je povinen pronajímateli vyčíslený úrok z prodlení uhradit do čtrnácti dnů od doručení výzvy nájemci.

Čl. X.

Tato smlouva zaniká:

- a) dohodou smluvních stran,
- b) zánikem nájemce,
- c) výpovědí,
- d) odstoupením upraveným v této smlouvě,

1) Nájem sjednaný na dobu určitou může každá ze smluvních stran vypovědět jen v případě, že ve smlouvě byly zároveň ujednány důvody výpovědi a výpovědní doba (s výjimkou odst. 3 tohoto článku).

2) Výpovědní doba je tříměsíční a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

3) Užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jejich zničení, vyzve ho pronajímatel, aby je užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechně-li nájemce výzvy má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. V takovém případě není pronajímatel povinen nájemci vrátit jakoukoliv investovanou částku do pronajatých prostor. Obdobně platí i v případě, že nájemce je v prodlení s úhradou nákladů spojených s užíváním pronajatých prostor trvající déle než tři měsíce (Čl. VII. odst. 4) této smlouvy).

4) Nájemce je oprávněn vypovědět nájem z důvodu, kdy pronajímatel nezajistí nájemci nikým nerušené užívání předmětu nájmu po dobu trvání nájmu. Současně nájemce bere na vědomí, že v I. NP předmětu nájmu sídlí obecní mateřská škola s celodenním provozem a zavazuje se, že nebude ustanovení tohoto článku uplatňovat v souvislosti s běžným provozem této MŠ za předpokladu, že tato nebude zasahovat do jeho užívacích práv. Pakliže bude pokojný výkon nájmu narušen, vyzve nájemce pronajímatele k nápravě a poskytne mu přiměřenou lhůtu k nápravě. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být doručena pronajímateli. V případě, kdy nebude ze strany pronajímatele zajištěné nerušené užívání předmětu nájmu ani v takto

poskytnuté lhůtě, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. V takovém případě je pronajímatel povinen vrátit nájemci do té doby investovanou částku do pronajatých prostor.

Čl.XI.

- 1) Vztahy mezi pronajímateli a nájemcem touto smlouvou přímo neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku - zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění.
- 2) Změny této smlouvy jsou možné pouze písemnými očíslovanými dodatky k ní, podepsanými oběma smluvními stranami.
- 3) Smluvní strany se zavazují, že bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany nepostoupí tuto smlouvu jako celek, ani žádná svá práva vyplývající z této smlouvy (včetně svých případných peněžitých pohledávek za druhou smluvní stranou) na třetí osobu, ani k takovým právům nezřídí zástavní nebo jiné právo ve prospěch třetích osob, a to vždy pod sankcí neplatnosti takového právního úkonu.
- 4) Bude-li jakékoliv ustanovení této smlouvy shledáno příslušným orgánem neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným jako celek nebo v části, platí, že je plně oddělitelný od ostatních ustanovení smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků ze smlouvy. Smluvní strany se zavazují neprodleně nahradit formou dodatku či jiného ujednání takovýto závazek novým, platným a vymahatelným závazkem, který umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným ustanovením.
- 5) 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.
- 6) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každý má povahu originálu.
- 7) Každý účastník této smlouvy obdrží jedno její vyhotovení.

Čl.XII.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že ji uzavřeli na základě svobodně projevené vůle prosté omylu a tísňe.

V Českých Budějovicích dne 3.4.2018
