

# Smlouva o smlouvě budoucí - nájemní

upuladu s ustanovením § 1785 a násl. Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

## **MĚSTYS LITEŇ,**

se sídlem na adrese Náměstí 71, 267 27 Liteň,

IČO: 00233501,

zastoupený místostarostkou městyse Šárkou Marcínovou

č. bankovního účtu: [REDACTED]

dále jen „**zavázaná strana, nebo budoucí pronajímatel**“,

a

## **Naše základní škola, z. ú.,**

se sídlem na adrese Stradonická 191, 267 05 Nižbor,

IČO: 048 26 043

zastoupený ředitelkou ing. Janou Havlíčkovou,

č. bankovního účtu: [REDACTED]

dále jen „**oprávněná strana, nebo budoucí nájemce**“,

uzavírají na základě vzájemné shody tuto

# Smlouvu o smlouvě budoucí - nájemní

## **Článek I.**

### **Předmět smlouvy**

Předmětem této smlouvy je smlouva mezi smluvními stranami o uzavření budoucí nájemní smlouvy, za dále stanovených a sjednaných podmínek.

## **Článek II.**

### **Dohoda stran o uzavření nájemní smlouvy**

1. Smluvní strany se tímto zavazují, že nejpozději do okamžiku uvedeného v čl. III., bodu 2, mezi sebou uzavřou nájemní smlouvu k předmětu nájmu uvedenému níže (dále jen „Nájemní smlouva“).
2. Předmětem nájemní smlouvy bude nájem do výhradního užívání budoucím nájemcem 2. a 3. nadzemním podlaží budovy o celkové ploše 579 m<sup>2</sup> v budově č.p. 402 v ulici Pode Zděmi, Liteň, zapsané na LV č. 10001 v katastrálním území Liteň (685267) Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, to vše dle technického výkresu, který bude přílohou č. 1 Nájemní smlouvy, a dále ke společnému užívání společné prostory budovy a venkovní dvůr a zahrada, vyznačené v přílohách 2. a 3. Nájemní smlouvy.

### **Článek III.**

#### **Podmínky uzavření nájemní smlouvy**

1. Podmínky uzavření nájemní smlouvy jsou následující:  
Přesné znění Nájemní smlouvy vč. jejích příloh je přílohou č. 1 této Smlouvy o smlouvě budoucí nájemní. Tato příloha je nedílnou součástí této Smlouvy o smlouvě budoucí nájemní.
2. Zavázané straně vzniká povinnost uzavřít nájemní smlouvu bez zbytečného odkladu poté, co ji k tomu vyzve oprávněná strana v souladu se Smlouvou o smlouvě budoucí nájemní. Nejpozději však musí zavázaná strana nájemní smlouvu uzavřít dnem skončením platnosti smlouvy o nájmu prostor, uzavřené mezi zavázanou stranou a současným nájemcem, Atelierem SVATOPLUK, o. p. s., se sídlem Náměstí 71, Liteň, uzavřené dne 1.1.2013.
3. Nesplní-li zavázaná strana povinnost uzavřít nájemní smlouvu, může oprávněná strana požadovat, aby obsah a datum uzavření budoucí nájemní smlouvy určil soud.

### **Článek IV.**

#### **Platnost smlouvy**

1. Tato smlouva o smlouvě budoucí nájemní nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu zástupci smluvních stran. Od té doby se stává smlouva o smlouvě budoucí nájemní pro obě smluvní strany závaznou.

### **Článek V.**

#### **Závěrečná ustanovení**

1. Ustanovení neupravená touto smlouvou o smlouvě budoucí nájemní se řídí obecně platnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník v platném znění.
2. Změny a doplnění této smlouvy o smlouvě budoucí nájemní jsou možné pouze v písemné podobě a na základě vzájemné dohody obou smluvních stran.
3. Tato smlouva o smlouvě budoucí nájemní se uzavírá ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno.
4. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu o smlouvě budoucí nájemní před podpisem přečetly, porozuměly jejímu obsahu, s obsahem souhlasí, a že je tato smlouva o smlouvě budoucí nájemní projevem jejich svobodné vůle.

V Litni dne 11.7. 2016

.....  


podpis budoucího pronajímatele

.....  


podpis budoucího nájemce

# Nájemní smlouva

## **MĚSTYS LITEŇ,**

se sídlem na adrese Náměstí 71, 267 27 Liteň,

IČO: 00233501,

zastoupený místostarostkou městyse Šárkou Marcínovou

č. bankovního účtu: [REDACTED]

(dále jen "pronajímatel")

a

## **Naše základní škola, z.ú.,**

se sídlem na adrese Stradonická 191, 267 05 Nižbor,

IČO: 048 26 043

zastoupený ředitelkou ing. Janou Havlíčkovou,

č. bankovního účtu: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

uzavírají dnešního dne po vzájemné shodě tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouva“) dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění, občanský zákoník (dále jen „NOZ“).

## **1. Úvodní ustanovení**

Městys Liteň prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedeného majetku, a to pozemku p.č. 26 v k. ú. Liteň (685267), v obci Liteň (531456), LV 10001, na adrese Pode Zděmi, jehož součástí je budova č.p. 402 (dále jen „budova“).

## **2. Předmět a účel nájmu**

2.1 Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci do nájmu a nájemce touto smlouvou do nájmu přijímá:

- k výhradnímu užívání - místnosti v 2. a 3. nadzemním podlaží budovy o celkové ploše 579 m<sup>2</sup>, vyznačené v technických výkresech, které jsou přílohou č. 1 této smlouvy, a

- ke společnému užívání – společné prostory budovy (chodby, schodiště aj.) a venkovní dvůr a zahradu (parc. č. 27/1), které jsou vyznačeny v příloze č. 2 a 3, a to v časovém rozsahu odpovídajícím účelu využívání předmětu nájmu, nedohodnou-li se strany jinak.

(společně dále jen „předmět nájmu“).

## 2.2 Účel využívání předmětu nájmu se sjednává pro:

- realizaci základní školní docházky vč. akcí školy,
- realizaci školní družiny a školního klubu,
- realizaci výdejny jídel (v případě potřeby),
- další zájmovou mimoškolní činnost či vzdělávání dospělých

## 3. Doba trvání nájmu

3.1 Doba trvání nájmu se uzavírá na dobu neurčitou od okamžiku zániku smlouvy o nájmu nebytových prostor mezi Městyssem Liteň a Atelierem SVATOPLUK, o. p. s. uzavřené dne 1.1.2013.

3.2O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.

## 4. Nájemné a náklady za služby

4.1 Nájemné za předmět nájmu bude stanoveno dohodou podle počtu žáků přihlášených k základní školní docházce, s výjimkou žáků s uznaným individuálním vzděláváním, a to:

Za prvních 40 žáků	10.000 Kč (slovy: Desettisíckorunčeských) měsíčně
Za každých dalších 10 žáků	2.500 Kč (slovy: Dvatisícepětsetkorunčeských) měsíčně

K 1.9. každého roku oznámí nájemce pronajímateli závazný počet žáků přihlášených pro následující období do 31.08. dalšího roku.

4.2 Dále je nájemce povinen uhradit náklady na služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu ve formě zúčtovatelných záloh (dále jen „záloha za služby“) ve výši 25.000 Kč (slovy: Dvacetpěttisíckorunčeských) za jeden kalendářní měsíc. Vyúčtování skutečných nákladů za odebrané služby obdrží nájemce od pronajímatele minimálně 1x ročně. Vyčíslený rozdíl jsou si pronajímatel a nájemce povinni vyrovnat nejpozději do 14 kalendářních dní po předání vyúčtování převodem na bankovní účet.

4.3 Nájemce je povinen uhradit nájemné a zálohu za služby pronajímateli na bankovní účet pronajímatele nejpozději do 15. dne měsíce, za který se nájem a záloha za služby hradí.

- 4.4 Nájemné podle bodu 4.1 a zálohy za služby dle bodu 4.2 nájemce začne hradit počínaje dnem nabytí platnosti této nájemné smlouvy, první platba nájemného a zálohy za služby bude uhrazena do 15 dní od nabytí platnosti této nájemní smlouvy.
- 4.5 Dále se smluvní strany dohodly, že za období letních prázdnin (červenec, srpen) nájemce bude hradit pouze zálohy za služby podle bodu 4.2.
- 4.6 V případě prodlení se splácením podnájemného nebo záloh za služby je podnájemce povinen uhradit nájemci úrok z prodlení z dlužné částky, jehož výše se stanoví podle NOZ a následně aktuálního nařízení vlády.

## 5. Práva a povinnosti nájemce

- 5.1 Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s podmínkami stanovenými touto smlouvou a v souladu s obecně platnými právními předpisy.
- 5.2 Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
- 5.3 Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu tak, aby na něm nevznikla škoda a udržovat ho v řádném stavu.
- 5.4 Nájemce odpovídá pronajímateli za veškerou škodu, která vznikne v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to i v důsledku jednání třetích osob, kterým umožnil do pronajatých prostor přístup.
- 5.5 Nájemce odpovídá za dodržování platných právních předpisů v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem.
- 5.6 Nájemce je povinen nejpozději do 3 pracovních dnů po převzetí předmětu nájmu uzavřít pojištění, které bude obsahovat:
- pojištění proti škodě způsobené na majetku uvnitř předmětu nájmu s tím, že takové pojištění bude zahrnovat především pojištění proti škodám způsobeným požárem, vodou a krádeží;
  - veškerá zákonná pojištění potřebná pro vykonávané činnosti specifikované v článku 2., bod 2.2;
  - pojištění odpovědnosti za škodu na majetku nebo újmu na zdraví způsobenou třetím osobám;
- a udržovat ho v platnosti po celou dobu trvání nájmu.
- 5.7 Nájemce je oprávněn instalovat v prostorách, příp. vně předmětu nájmu své logo, příp. další označení požadovaná příslušnými právními předpisy.
- 5.8 Nájemce je rovněž oprávněn přesunout na adresu předmětu nájmu sídlo organizace vč. přeměrování zasílané korespondence.
- 5.9 Nájemce je oprávněn po písemném souhlasu a součinnosti pronajímatele zažádat o rekolaudaci stávajících prostor z důvodu odlišného způsobu užívání či o stavební povolení a provést na vlastní náklady stavební úpravy odpovídající českým normám a technickým předpisům, potřebné pro provoz jím provozované školy a školských zařízení, a to za účelem snížení nákladů na služby (ekologické a ekonomické důvody) či z důvodu podmínek a požadavků orgánů dohlížejících na provoz škol a školských zařízení (zákonné důvody). Dle možností mohou být nezbytné přestavby financovány i společnými zdroji nájemce a pronajímatele se zahrnutím dotací a dalších finančních zdrojů. Soupis ke dnešnímu dni známých potřebných stavebních prací je uveden v příloze č. 3. Pronajímatel podpisem této smlouvy vyjadřuje souhlas s jejich provedením.

- 5.10 Nájemce je povinen na své náklady zajistit běžnou údržbu a běžné opravy předmětu nájmu v rozsahu odpovídajícím běžnému opotřebení.

## **6. Práva a povinnosti pronajímatele**

- 6.1 Pronajímatel je povinen po celou dobu trvání nájmu umožnit nájemci řádné a ničím nerušené užívání předmětu nájmu v rozsahu dohodnutém touto smlouvou.
- 6.2 Pronajímatel či jeho zástupci jsou oprávněni vstoupit po předchozím oznámení nájemci za jeho účasti do předmětu nájmu v jakoukoliv vhodnou dobu za účelem kontroly, ochrany a provedení potřebných oprav a údržby, které zajišťuje pronajímatel. Toto neplatí v případě nouze, kdy je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i násilím, bez přítomnosti nájemce a kdykoliv pro odvrácení hrozby či závažné škody.
- 6.3 Pronajímatel je povinen zajistit po celou dobu trvání nájmu a na svoje náklady, aby užitná úroveň předmětu nájmu byla zachována, vč. péče o společné prostory vně i uvnitř budovy. Toto zahrnuje i provoz elektřiny, osvětlení, dodávky vody, kanalizace, vytápění, bezpečnostních a ochranných prvků, údržbu inženýrských sítí, střechy, fasády, podlah, plotů a vrat, systémů a dalších konstrukčních částí a zařízení budovy. V případě nečekaných závad pronajímatel vynaloží odpovídající úsilí k tomu, aby zajistil obnovení poskytování služeb v co nejkratším možném čase. U plánovaných oprav a výpadků, které mají vliv na čerpání poskytovaných služeb, je pronajímatel povinen včas, nejpozději 14 dní dopředu písemně informovat o této skutečnosti nájemce. Nájemce odpovídá podnájemci za škodu vzniklou nedodržením této povinnosti. V případě, že bude z důvodů nutných (plánovaných a neplánovaných) oprav nutné, aby podnájemce dočasně přestal provozovat v budově svou činnost po dobu delší než 7 kalendářních dní, odpovídá nájemce za škodu tímto podnájemci vzniklou.
- 6.4 Pronajímatel se zavazuje nájemci poskytnout slevu z nájemného ve výši nájemcem vynaložených finančních prostředků do předmětu nájmu podle bodu 5.9, příp. též dalších v budoucnu odsouhlasených investic, a to formou slevy ve výši 1/2 z každého měsíčního podnájemného až do úplného splacení celkové investované částky.

## **7. Ukončení nájemní smlouvy**

- 7.1 Nájem končí:
- a) uplynutím sjednané doby nájmu,
  - b) dnem účinnosti písemné dohody smluvních stran o ukončení nájemního vztahu,
  - c) zánikem předmětu nájmu,
  - d) výpovědí jedné ze stran i bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou dle bodu 7.2 této smlouvy,
  - e) nastanou-li další skutečnosti upravené NOZ

- 7.2 Výpovědní lhůta v případě výpovědi dané pronajímatelem činí min. 2 roky s tím, že vždy končí k 31.08.. Výpovědní lhůta v případě výpovědi dané nájemcem činí 3 měsíce, toto neplatí u výpovědi dané nájemcem, ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen z důvodu rozhodnutí příslušných státních úřadů podmiňující činnost nájemce, v takovém případě výpovědní lhůta činí 1 měsíc. Výpovědní lhůty začínají běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 7.3 V případě skončení nájmu, pokud nedojde k jiné dohodě smluvních stran, je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímateli ke dni skončení nájmu. Nájemce je povinen předmět nájmu předat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným změnám na předmětu nájmu, provedeným v souladu s touto smlouvou. Pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci výši vynaložených finančních prostředků do předmětu nájmu, která nebyla kompenzována slevou z nájmu dle bodu 6.4 v plné výši.

## 8. Závěrečná ustanovení

- 8.1 Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními NOZ a obecně závaznými právními předpisy.
- 8.2 Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
- 8.3 Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze formou písemných a očíslovaných dodatků.
- 8.4 Tato smlouva se vyhotovuje v pěti stejnopisech, přičemž pronajímatel obdrží dva a nájemce tři stejnopisy.
- 8.5 Zastupitelstvo městysu Liteň vyslovilo dne 23.06.2016 usnesením č. 57 souhlas s uzavřením této smlouvy.
- 8.6 Platnost a účinnost této smlouvy nastává okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

V Litni dne .....

V Litni dne .....

Za nájemce:

Naše základní škola, z. ú.

Ing. Jana Havlíčková

ředitel

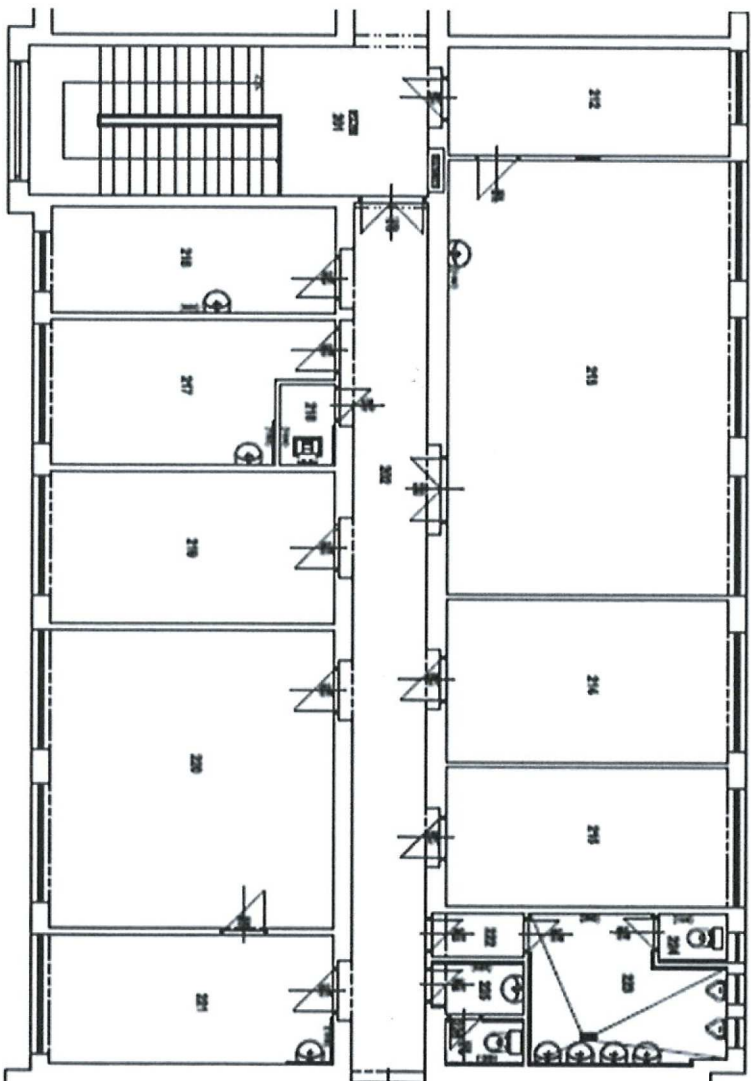
Za pronajímatele:

Městys Liteň

Šárka Marcínová

místostarostka

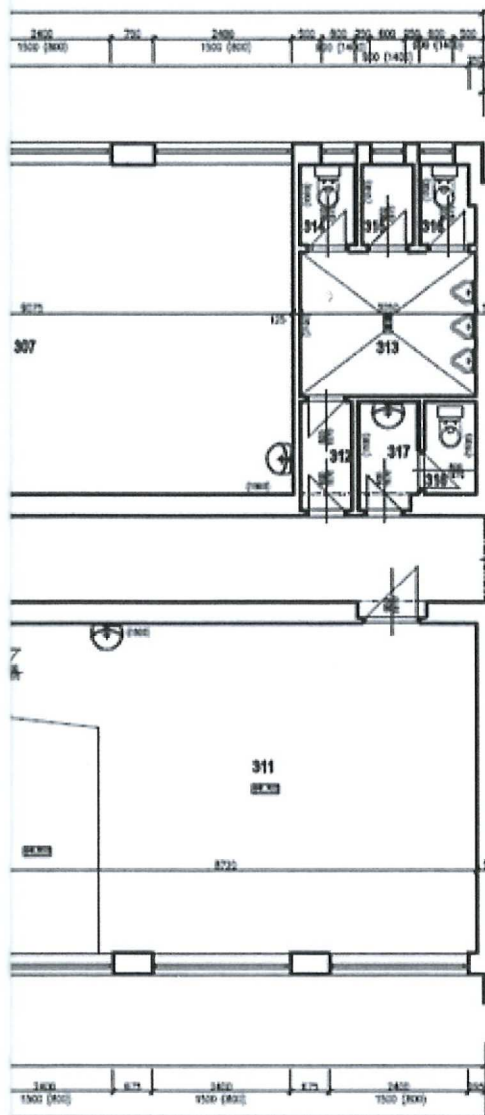
## 2. NADZEMNÍ PODLAŽÍ



č. místnosti	m2	Účel místnosti	Podlahová krytina
201	15,08	schodiště	keramická dlažba
202	29,64	chodba	keramická dlažba
212	-	-	-
213	-	-	-
214	-	-	-
215	-	-	-
216	-	-	-
217	-	-	-
218	1,79	úklidová místnost	PVC
219	-	-	-
220	-	-	-
221	-	-	-
222	1,69	chodba do WC chlapi	keramická dlažba
223	10,7	WC chlapi	keramická dlažba
224	1,26	WC chlapi	keramická dlažba
225	1,93	předsiň WC personálu	keramická dlažba
226	1,44	WC personál	keramická dlažba

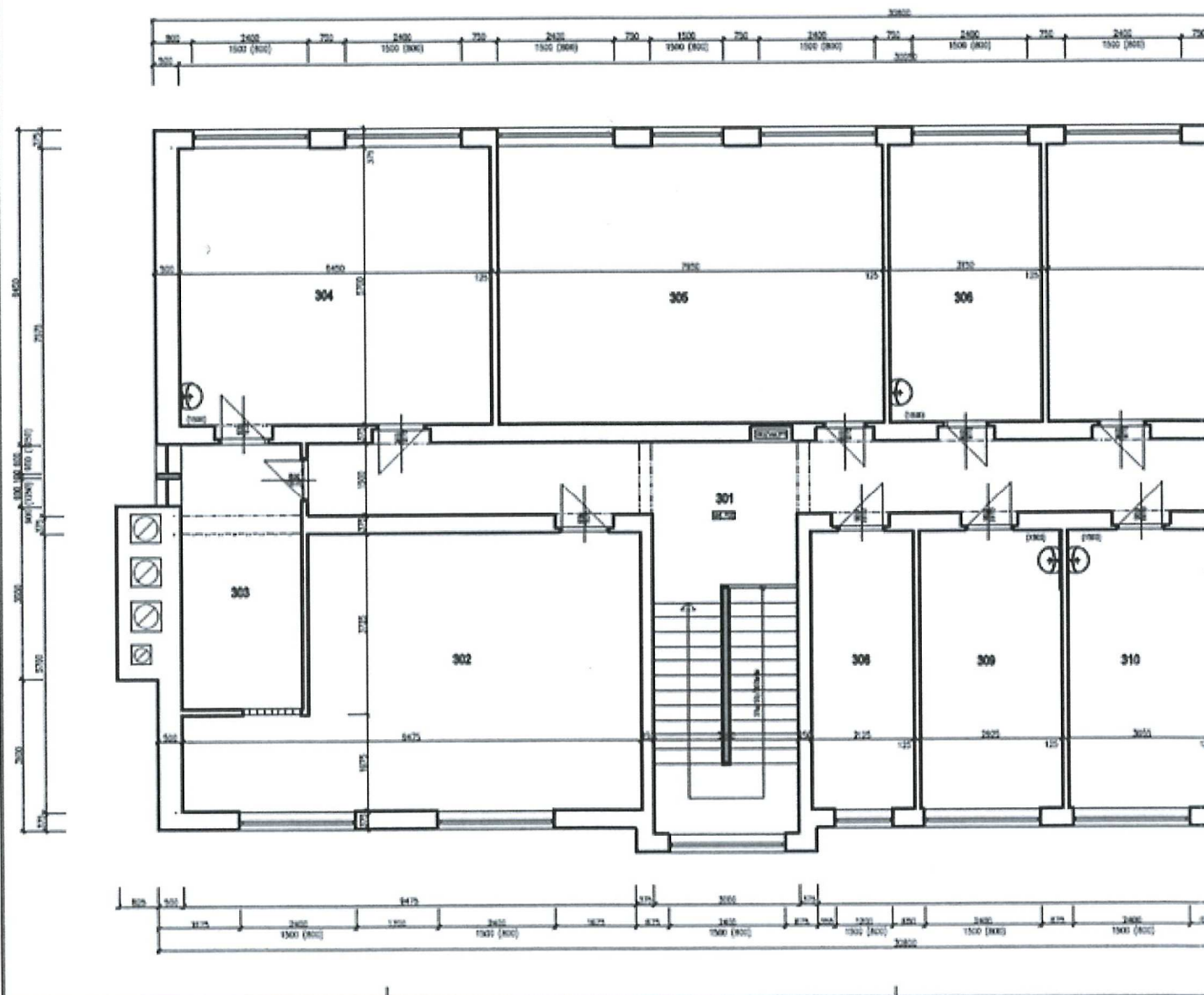
U proškrtnutých polí bude specifikováno užívání až po rozšíření schválené kapacity hasiči a hygienickou stanicí.





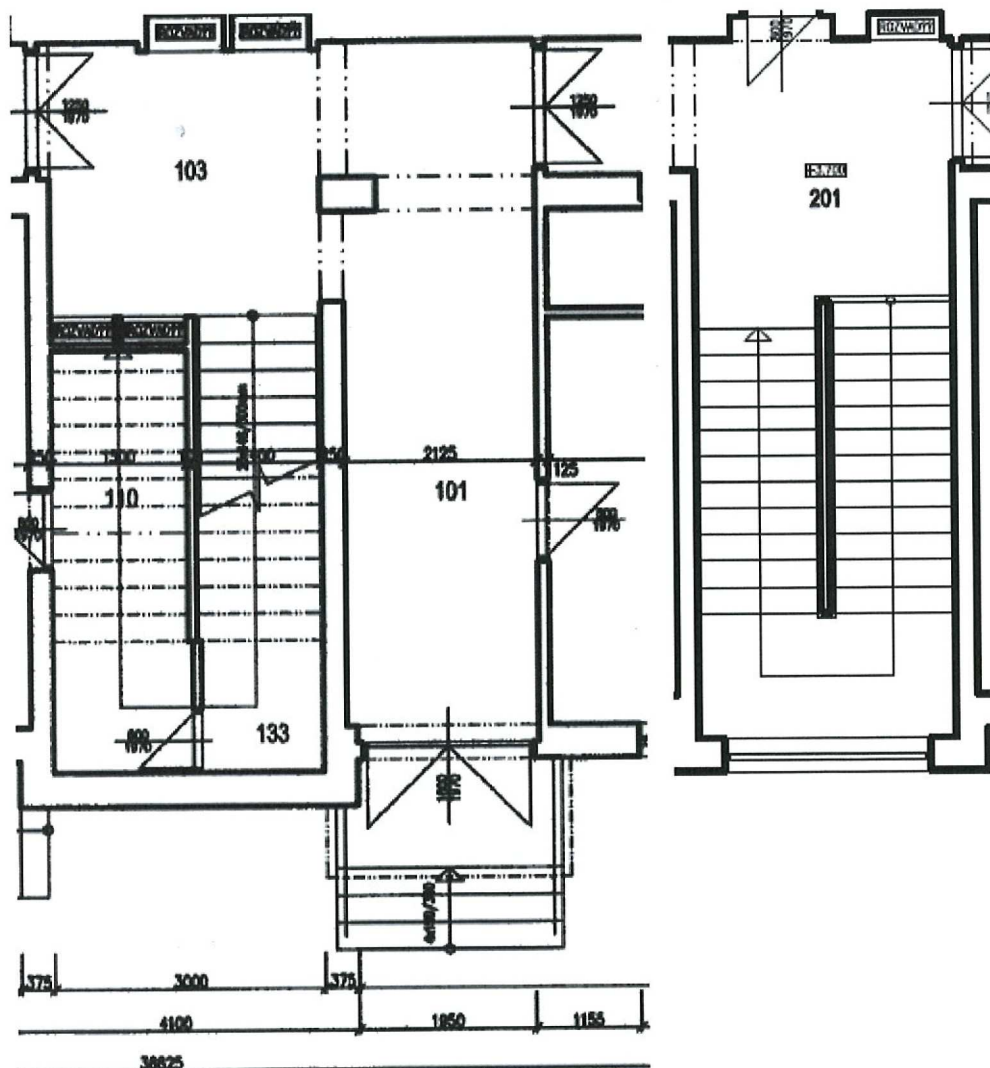
Č. místnosti	m2	Účel místnosti	Podlahová krytina
301	48,63	chodba a schodiště	keramická dlažba
302	44,3	učebna - družina	PVC
303	13,68	úklidová místnost	PVC
304	36,53	učebna	PVC
305	45,32	učebna	PVC
306	17,95	sborovna	PVC
307	52,17	učebna	PVC
308	11,97	šatna	PVC
309	16,59	šatna	PVC
310	17,54	školní jídelna - výdejna	PVC
311	49,53	školní jídelna - jídelna	PVC
312	1,69	chodba do WC dívky	keramická dlažba
313	7,63	WC dívky	keramická dlažba
314	1,37	WC dívky	keramická dlažba
315	1,26	WC dívky	keramická dlažba
316	1,29	WC dívky	keramická dlažba
317	1,88	předsíň hygienické kabiny	keramická dlažba
318	1,44	hygienická kabina	keramická dlažba

### 3. NADZEMNÍ PODLAŽÍ



Příloha č. 2 – Společně užívané prostory v budově č.p. 402 – v 1. a 2. NP

Č. místnosti	m2	Účel místnosti	Podlahová krytina
101	16,87	Vstup 1. NP	keramická dlažba
103	9,32	Schodiště 1. NP	keramická dlažba
201	15,08	Schodiště 2. NP	keramická dlažba



Příloha č. 3 – plocha travnatého pozemku 3903 m<sup>2</sup> (z toho hřiště 643 m<sup>2</sup>), zpevněné plochy 1170 m<sup>2</sup> (z toho 322 m<sup>2</sup> přímo před budovou školy)





Marushka ©

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.  
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [návodě](#) ( PDF formát).  
**Všechné zjištěné nedostatky souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.**