

## MATERIÁL PRO RADU MĚSTA č. 19

DNE: 29. 7. 2019

JEDNACÍ ČÍSLO: 288/2019/OP

<b>NÁZEV:</b>		
<b>Předchozí souhlas s uzavřením NS</b>		
<b>ANOTACE:</b>		
Žádost o udělení předchozího souhlasu zřizovatele s uzavřením Nájemních smluv, předmětem kterých bude nájem mateřské školy a části základní školy v areálu zámku.		
<b>NÁVRH USNESENÍ:</b>		
Rada města uděluje předchozí souhlas:		
1. s uzavřením Nájemní smlouvy, která bude uzavřena mezi společnostmi KINSKÝ Žďár, a.s. Zámek 1/1, Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 2, PSČ 591 02, IČO 46901523 a Mateřskou školou Žďár nad Sázavou, příspěvkovou organizací, Okružní 729/73, Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 3, PSČ 591 01, IČO 71001565, v předloženém znění.		
2. s uzavřením Nájemní smlouvy, která bude uzavřena mezi společnostmi KINSKÝ Žďár, a.s. Zámek 1/1, Žďár nad Sázavou, 591 02, IČO 46901523 a příspěvkovou organizací Základní škola Žďár nad Sázavou, Švermova 4, Švermova 4, 591 01 Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 4, IČO 43380123, v předloženém znění.		
Starosta města:	Místostarosta města:	Místostarostka města:
Tajemník MěÚ, Úsek tajemníka a správy MěÚ:	Odbor majetkoprávní:	Odbor komunálních služeb:
Odbor finanční:	Odbor dopravy:	Odbor rozvoje a územního plánování:
Odbor stavební:	Odbor školství, kultury a sportu:	Odbor sociální:
Odbor občansko-správní a OŽÚ:	Odbor životního prostředí:	Oddělení informatiky:
Odd. fin. kontroly a inter. auditu:	Odd. projektů a marketingu:	Krizové řízení:
Městská policie:	Regionální muzeum:	Technická správa budov města:
<b>Zpracoval:</b> majetkoprávní odbor	<b>Předkládá: majetkoprávní odbor</b>	

## **Název materiálu:** Předchozí souhlas s uzavřením NS

Počet stran: 2

Počet příloh: 2

### **Popis**

Žádost o udělení předchozího souhlasu zřizovatele s uzavřením Nájemních smluv, předmětem kterých bude nájem mateřské školy a části základní školy v areálu zámku.

### **Geneze případu**

Na základě podnětu společnosti Kinský Žďár, a.s. jednalo město se zástupci společnosti o změně nájemních smluv, předmětem které je užívání mateřské školy a části základní školy v areálu zámku. Cílem společnosti Kinský Žďár, a.s. je přiblížit smlouvy současným ekonomickým podmínkám.

Po projednání byl dohodnut obsah nájemních smluv. Tyto nájemní smlouvy budou uzavírat příspěvkové organizace.

Nájem nemovitostí se u příspěvkových organizací řídí zákonnou úpravou a dále Pravidly zřizovatele ve vztahu k PO města (dále jen Pravidla). V části 2. Pravidel, upravující pravidla hospodaření PO zřizovaných městem Žďár nad Sázavou s majetkem ve vlastnictví PO a s majetkem ve vlastnictví zřizovatele, který PO užívá, odst. 2.9, je upravena povinnost PO uzavírat se všemi fyzickými a právními osobami smlouvy o podnájmu prostor sloužících podnikání, pozemků, bytů a smlouvy o nájmu reklamních ploch na dobu určitou, maximálně do pěti let nebo na dobu neurčitou, s krátkodobou výpovědní dobou, maximálně tři měsíce tak, aby mohla PO nebo zřizovatel kdykoli s využitím výpovědní doby nájem ukončit.

Uzavírání nájemních smluv, kde PO vystupují na straně nájemce, v Pravidlech upravena není. S ohledem na skutečnost, že nově uzavřené nájemní smlouvy budou mít dopad do rozpočtu PO, tj. i do rozpočtu města, v rámci analogického přístupu povinností upravených v Pravidlech, PO předkládají radě města návrh na udělení předchozího souhlasu zřizovatele s uzavřením nájemních smluv.

### **Návrh řešení**

Udělit předchozí souhlas s uzavřením nájemních smluv

### **Varianty návrhu usnesení**

Neudělit předchozí souhlas s uzavřením nájemních smluv

### **Doporučení předkladatele**

Udělit předchozí souhlas s uzavřením nájemních smluv v souladu s projednáním, uskutečněným mezi vedením města a vedením společnosti Kinský Žďár, a.s..

### **Dopad do rozpočtu města**

Zvýšení finančních prostředků, vynakládaných na úhradu nájmů, stanovených oproti roku 2018, tj. roku, kdy je hrazeno nájemné dle stávajících smluv.

### **Mateřská škola Žďár nad Sázavou,**

Stávající nájemné: 82.314 Kč

Nájemné v letech 2019 - 2024

2019	2020	2021	2022	2023	2024
125 570.00	170 570.00	215 570.00	260 570.00	305 570.00	350 570.00

#### **Navýšení do rozpočtu města:**

V roce 2019 o 18.024 Kč

V roce 2020 o 88.256 Kč oproti roku 2018

V roce 2021 o 133.256 Kč oproti roku 2018

V roce 2022 o 178.256 Kč oproti roku 2018

V roce 2023 o 223.256 Kč oproti roku 2018

V roce 2024 a násl. o 268.256 Kč oproti roku 2018

### **Základní škola Žďár nad Sázavou, Švermova 4**

Stávající nájemné: 10.320 Kč

Nájemné v letech 2019 – 2024

2019	2020	2021	2022	2023	2024
69 390.00	96 630.00	123 870.00	151 110.00	178 350.00	205 590.00

#### **Navýšení do rozpočtu města:**

V roce 2019 o 24.613 Kč

V roce 2020 o 86.310 Kč oproti roku 2018

V roce 2021 o 113.550 Kč oproti roku 2018

V roce 2022 o 140.790 Kč oproti roku 2018

V roce 2023 o 168.030 Kč oproti roku 2018

V roce 2024 a násl. o 195.270 Kč oproti roku 2018

## 1. KINSKÝ Žďár, a.s.

Zámek 1/1, Žďár nad Sázavou, 5 9 1 0 2

IČ: 46901523 DIČ: CZ46901523

zast. Ing. Tatánou Šebestovou a Ing. Miroslavem Matouškem, členy představenstva a.s.  
(dále jako **pronajímatel**)

a

## 2. Mateřská škola Žďár nad Sázavou,

příspěvková organizace

Okružní 729/73, Žďár nad Sázavou, 5 9 1 0 1

IČO 71001565, č.ú. 181305902/0300

zast. Mgr. Ivetou Klusákovou, ředitelkou školy

(dále jako **nájemce**)

uzavírají tímto dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník v platném znění  
tuto

## N Á J E M N Í S M L O U V U

### čl. 1

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p.č. 86, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p.11 (budova mateřské školy), Santiniho 11/13, Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 2, dále pozemku p.č. 87 o výměře 20 m<sup>2</sup> (ost.pl.) a pozemku p.č.88 o výměře 789 m<sup>2</sup> (zahrada).

Tyto nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí vedené u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou pro obec Žďár nad Sázavou a kat. území Zámek Žďár na LV č. 601.

### čl. 2

Pronajímatel pronajímá výše uvedený dům jako nebytové prostory o celkové výměře:

1. nadzemní podlaží	375 m <sup>2</sup>	sazba 200 Kč/m <sup>2</sup>	75.000,- Kč	(p.č.86)
2. sklepní prostory	249 m <sup>2</sup>	sazba 100 Kč/m <sup>2</sup>	24.900,- Kč	(p.č.86)
3. venkovní sklad	20 m <sup>2</sup>	sazba 100 Kč/m <sup>2</sup>	2.000,- Kč	(p.č.87)
4. pískoviště – zahrada	789 m <sup>2</sup>	sazba 30 Kč/m <sup>2</sup>	23.670,- Kč	(p.č.88)

**C e l k e m** 125.570,- Kč

Celková cena nájemného za pronajaté nemovitosti činí **125.570,-Kč/rok**.

### čl. 3

Roční nájemné bylo stanoveno v celkové výši 125.570,- Kč.

Smluvní strany se dohodly, že nájemné za užívání 1. nadzemního podlaží ve výměře 375 m<sup>2</sup>, ke dni uzavření této smlouvy pronajímané za nájemné ve výši 200 Kč/m<sup>2</sup>, bude stanoveno následovně:

Ke dni 1.1.2020 ve výši 320 Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem ve výši 120.000 Kč

Ke dni 1.1.2021 ve výši 440 Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem ve výši 165.000 Kč

Ke dni 1.1.2022 ve výši 560 Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem ve výši 210.000 Kč

Ke dni 1.1.2023 ve výši 680 Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem ve výši 255.000 Kč

Ke dni 1.1.2024 ve výši 800 Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem ve výši 300.000 Kč

Nájemné za užívání sklepních prostor, venkovního skladu a pískoviště - zahrady zůstává po shora uvedené roky nezměněno.

Takto, shora uvedeným způsobem vypočtené nájemné může být každoročně upravováno s platností od 01.07. příslušného roku dle vzorce  $N_{t+1} = N_t \times K_i$ . ( $N_t$  = stávající nájemné,  $K_i$  = míra inflace)

Koeficient růstu nájemného vyjadřující míru inflace ( $K_i$ ) (dále jen míra inflace) stanoví ČSÚ.

Pronajímatel oznámí nájemci zvýšení nájemného z prostor sloužících podnikání do 30.6. běžného roku datovou schránkou, popřípadě formou doporučeného dopisu do vlastních rukou, jinak ztrácí na částku zvýšení nárok.

#### čl. 4

Účelem nájmu je užívání předmětných prostor pro provoz školky a předškolní výuku dětí.

#### čl. 5

Nájemce shora uvedené prostory za uvedeným účelem do nájmu přijímá.

#### čl. 6

Nájemné je splatné ve čtyřech splátkách, s tím, že čtvrtletní nájemné je splatné do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí na účet pronajímatele v souladu s fakturou, vystavenou pronajímatelem.

Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy k 1. dni prvního měsíce ve čtvrtletí, v roce 2019 bude datum uskutečnění zdanitelného plnění navíc den 1.8.2019.

#### čl. 7

Veškeré provozní náklady spojené s užíváním pronajaté nemovitosti hradí nájemce. Jedná se zejména o odběr el. energie, vodné, stočné, odvoz odpadků a úhrada za telefon.

#### čl. 8

Nájemce je dále povinen provádět na předmětu nájmu ve své režii běžnou údržbu a drobné opravy, v rozsahu tak, jak je uvedeno v Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

#### čl. 9

Pronajímatel odevzdá předmětnou nemovitost nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu a nájemce se zavazuje ji užívat s péčí řádného hospodáře.

#### čl. 10

Nájemce se zavazuje neposkytnout bez výslovného souhlasu pronajímatele předmět nájmu, ani jeho část do tzv. podnájmu třetí osobě.

#### čl. 11

Nájemce je oprávněn provádět případné stavební úpravy na předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Písemný souhlas bude obsahovat i dohodu o zápočtu všech nájemcem vynaložených prostředků oproti nájemnému. Oproti nájmu budou započteny všechny, nájemcem vynaložené finanční prostředky na investice (rekonstrukce apod.) do pronajatých prostor.

#### čl. 12

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, event. jím zmocněné osobě, nebo osobám ve vzájemně dohodnutém termínu přístup do pronajatých prostor.

Nájemce se zavazuje pronajímateli poskytnout v době prázdnin pronajaté prostory pro organizaci příměstského tábora po dobu 1 týdne, popřípadě i pro jiné akce. Prostory budou poskytnuty po vzájemné dohodě s tím, že pronajímatel uhradí skutečně spotřebované náklady na spotřebu energií (voda, el. energie apod.).

#### čl. 13

Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy.

#### čl. 14

Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s účinností od 1.8.2019 s roční výpovědní dobou. Nájemce se zavazuje, že do 12 měsíců od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajaté prostory vyklidí a předá pronajímateli.

Nájemce a pronajímatel není oprávněn vypovědět nájemní vztah založený touto smlouvou po dobu 5 let od účinnosti této smlouvy.

Smluvní strany se rovněž dohodly, že v případě, že se nájemce zpozdí s úhradou nájemného o více jak 30 dnů, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět s tím, že výpovědní doba v tomto případě činí 2 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Změny a doplňky této smlouvy jsou platné jen v písemné podobě po oboustranném souhlasu smluvních stran.

Touto smlouvou se ruší a nahrazuje Nájemní smlouva, uzavřená mezi pronajímatelem a nájemcem dne 20.9.2017.

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel vyúčtuje nájemné za užívání shora uvedených nemovitostí za období od 1.1.2019 do 31.7.2019 s tím, že datum uskutečnění zdanitelného plnění bude 31.7. a splatnost úhrady 15 dní ode dne obdržení faktury.

Uzavření této smlouvy schválila rada města Žďáru nad Sázavou na zasedání, konaném dne 29.7.2019 usnesením č.j. 288/2019/OP.

Ve Žďáře nad Sázavou dne

-----  
Pronajímatel

-----  
Nájemce

## 1. KINSKÝ Žďár, a.s.

Zámek 1/1, 591 02 Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 2

IČO: 46901523 DIČ: CZ46901523

zast. Ing. Tatánou Šebestovou a Ing. Miroslavem Matouškem, členy představenstva a.s.  
(dále jako **pronajímatel**)

a

## 2. Základní škola Žďár nad Sázavou, Švermova 4

Švermova 4

591 01 Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 4

IČO: 43380123

zastoupená PaedDr. Jaroslavem Ptáčkem, ředitelem školy

(dále jako **nájemce**)

uzavírají tímto dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník v platném znění  
tuto

### NÁJEMNÍ SMLUVU

#### čl. I

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p.č. 4, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt č.p. 5, Zámek 5/5, Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 2. Jedná se o budovu školy- včetně přílehlého dvora.

Tato nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou pro obec Žďár nad Sázavou a kat. území Zámek Žďár na LV č. 601.

#### čl. 2

Pronajímatel pronajímá výše uvedenou nemovitost jako nebytové prostory o celkové výměře:

1. nadzemní podlaží	227 m <sup>2</sup>	sazba 200 Kč/m <sup>2</sup>	45.400,- Kč
2. sklepní prostory	191 m <sup>2</sup>	sazba 100 Kč/m <sup>2</sup>	19.100,- Kč
3. zahrada -dvůr	163 m <sup>2</sup>	sazba 30 Kč/m <sup>2</sup>	4.890,- Kč
<b>C e l k e m</b>			<b>69.390,-Kč</b>

Celková cena nájemného za pronajaté nemovitosti činí **69.390,-Kč/rok.**

#### čl. 3

Roční nájemné bylo stanoveno v celkové výši 69.390,- Kč.

Smluvní strany se dohodly, že nájemné za užívání 1. nadzemního podlaží ve výměře 227 m<sup>2</sup>, ke dni uzavření této smlouvy pronajímané za nájemné ve výši 200 Kč/m<sup>2</sup>, bude stanoveno následovně:

Ke dni 1.1.2020 ve výši 320 Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem ve výši 72.640 Kč

Ke dni 1.1.2021 ve výši 440 Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem ve výši 99.880 Kč

Ke dni 1.1.2022 ve výši 560 Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem ve výši 127.120 Kč

Ke dni 1.1.2023 ve výši 680 Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem ve výši 154.360 Kč

Ke dni 1.1.2024 ve výši 800 Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem ve výši 181.600 Kč

Nájemné za užívání sklepních prostor a zahrady – dvora zůstává po shora uvedené roky nezměněno.

Takto, shora uvedeným způsobem vypočtené nájemné může být každoročně upravováno s platností od 01.07. příslušného roku dle vzorce  $N_{t+1} = N_t \times K_i$ . ( $N_t$  = stávající nájemné,  $K_i$  = míra inflace)

Koeficient růstu nájemného vyjadřující míru inflace ( $K_i$ ) (dále jen míra inflace) stanoví ČSÚ. Pronajímatel oznámí nájemci zvýšení nájemného z prostor sloužících podnikání do 30.6. běžného roku datovou schránkou, popřípadě formou doporučeného dopisu do vlastních rukou, jinak ztrácí na částku zvýšení nárok.

#### čl. 4

Účelem nájmu je užívání výše uvedené nemovitosti pro provoz školy a školní výuku dětí.

#### čl. 5

Nájemce shora uvedenou nemovitost za uvedeným účelem do nájmu přijímá.

#### čl. 6

Nájemné je splatné ve čtyřech splátkách, s tím, že čtvrtletní nájemné je splatné do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí na účet pronajímatele v souladu s fakturou, vystavenou pronajímatelem.

Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy k 1. dni prvního měsíce ve čtvrtletí, v roce 2019 bude datum uskutečnění zdanitelného plnění navíc den 1.8.2019.

#### čl. 7

Veškeré provozní náklady spojené s užíváním pronajaté nemovitosti hradí nájemce. Jedná se zejména o odběr el. energie, vodné, stočné, odvoz odpadků a úhrada za telefon.

#### čl.8

Nájemce je dále povinen provádět na předmětu nájmu ve své režii běžnou údržbu a drobné opravy, v rozsahu tak, jak je uvedeno v Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

#### čl. 9

Pronajímatel odevzdá předmětnou nemovitost nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu a nájemce se zavazuje ji užívat s péčí řádného hospodáře.

#### čl. 10

Nájemce se zavazuje neposkytnout bez výslovného souhlasu pronajímatele předmět nájmu, ani jeho část do tzv. podnájmu třetí osobě.

#### čl. 11

Nájemce je oprávněn provádět případné stavební úpravy na předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Písemný souhlas bude obsahovat i dohodu o zápočtu všech nájemcem vynaložených prostředků oproti nájemnému. Oproti nájmu budou započteny všechny, nájemcem vynaložené finanční prostředky na investice (rekonstrukce apod.) do pronajatých prostor.

#### čl. 12

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, event. jím zmocněné osobě, nebo osobám ve vzájemně dohodnutém termínu přístup do pronajatých prostor.

#### čl. 13

Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy.



čl.14

Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s účinností od 1.8.2019 s roční výpovědní dobou. Nájemce se zavazuje, že do 12 měsíců od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajaté prostory vyklidí a předá pronajímateli.

Smluvní strany se rovněž dohodly, že v případě, že se nájemce zpozdí s úhradou nájemného o více jak 30 dnů, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět s tím, že výpovědní doba v tomto případě činí 2 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Změny a doplňky této smlouvy jsou platné jen v písemné podobě po oboustranném souhlasu smluvních stran.

Touto smlouvou se ruší a nahrazuje Nájemní smlouva, uzavřená mezi pronajímatelem a nájemcem s účinností od 1.1.1994.

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel vyúčtuje nájemné za užívání shora uvedených nemovitostí za období od 1.1.2019 do 31.7.2019 s tím, že datum uskutečnění zdanitelného plnění bude 31.7. a splatnost úhrady 15 dní ode dne obdržení faktury.

Uzavření této smlouvy schválila rada města Žďáru nad Sázavou na zasedání, konaném dne 29.7.2019 usnesením č.j. 288/2019/OP.

Ve Žďáře nad Sázavou dne :

-----  
Pronajímatel

-----  
Nájemce