

**NS 02-2019**

## **SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

*ve smyslu § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,  
ve znění pozdějších předpisů*

### **Jedličkův ústav, příspěvková organizace**

se sídlem: Lužická 920/7, Liberec – Staré Město, 460 01 Liberec 1  
IČ: 70932522  
DIČ: CZ7093255  
zastoupená: Mgr. Vladimírem Ptáčkem, ředitelem organizace  
bank. spojení: KB Liberec, č. účtu 78-6097120267/0100  
dále jako „**pronajímatel**“

### **Střední odborná škola, Liberec, Jablonecká 999, příspěvková organizace**

se sídlem: Jablonecká 999, 460 04 Liberec  
IČ: 46746862  
DIČ: CZ46746862  
zastoupená: PhDr. Milanem Adamcem, ředitelem školy  
bank. spojení: KB Liberec, č. účtu 107- 7653830257/0100  
dále jako „**nájemce**“

uzavírají tuto

**SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

### **článek I**

#### **Záruky pronajímatele**

1. Pronajímatel má dle zřizovací listiny ve správě nemovitosti a pozemky přilehlé areálu Jedličkova ústavu, příspěvkové organizace, v části obce Liberec 1 – Staré Město, ul. Lužická 920/7, které se nacházejí na stavební parcele č. 5446, 6447 a 5448, tak jak jsou evidovány u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj na listu vlastnictví č. 830.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci v souladu se Zřizovací listinou, dále uvedené nebytové prostory za sjednanou cenu, aby je **užíval ke vzdělávání dětí** a v souladu se Zřizovací listinou nájemce.

Jedná se o následující prostory:

**Dům Lužická I „budova B“ – přízemí:**

Šatna **8,69 m<sup>2</sup>**

**Dům Lužická I „budova B“ – 1. patro:**

1. učebna	36,51 m <sup>2</sup>
2. učebna	22,01 m <sup>2</sup>
3. učebna	20,29 m <sup>2</sup>
4. učebna	44,76 m <sup>2</sup>
5. učebna	28,00 m <sup>2</sup>
6. počítačová třída	67,70 m <sup>2</sup>
7. WC	5,00 m <sup>2</sup>
8. sborovna	15,52 m <sup>2</sup>
9. předsíň	5,01 m <sup>2</sup>
10. kuchyň	12,32 m <sup>2</sup>
11. chodba	19,10 m <sup>2</sup>
13. jednací místnost	15,09 m <sup>2</sup>
Celková rozloha místností	<b>291,31m<sup>2</sup></b>

**Celková pronajatá plocha = 300 m<sup>2</sup>**

**Výše nájmu nebytových prostor činí 185,00 Kč/rok x 300 m<sup>2</sup> = 55 500,00 Kč**

**Paušální částka za užívání dalších prostor činí 28 500,00 Kč/rok**

**(55 500,00 + 28 500,00) / 12 měsíců = 7 000,00 Kč/nájemné za 1 měsíc**

## **článek II**

### **Předmět a účel nájmu**

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory specifikované v čl. I včetně vybavení, které je uvedeno v příloze č. 1, jež tvoří nedílnou součást této smlouvy. Touto smlouvou přenechává pronajímatel úplatně předmět nájmu tak, jak je definovaný v čl. I nájemci a nájemce ho tímto přejímá k provozování své činnosti. Výše nájemného byla mezi účastníky sjednána na částku **185,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok za nebytové prostory a paušální roční částka 28 500,00 Kč** za užívání dalších společných prostor chodeb a ostatních prostor, včetně dvoru, zahrady a hřiště v areálu domu Lužická I „budova C“.
2. Vjezd vozidel je určen Dopravním řádem Jedličkova ústavu umístěným u obou vjezdů do areálu pronajímatele.

3. Nájemce bere na vědomí, že pronajaté prostory je oprávněn používat pouze pro své potřeby a pronajmout je dále třetí osobě je oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. V opačném případě by se jednalo o hrubé porušení této smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že si nebytové prostory řádně prohlédl a shledal je způsobilými k pronajmutí pro své záměry.

### **článek III**

#### **Doba a skončení nájmu**

1. **Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, tj. na jeden rok, od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019.**
2. Výpovědní lhůta z této smlouvy je 6 měsíců pro obě strany. Výpovědní doba počíná běžet 1. dnem měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Strany se dohodly, že za předpokladu plnění smluvních povinností této smlouvy a obecně platných předpisů v souvislosti s pronájmem nebytových prostor nedá pronajímatel nájemci výpověď, vyjma případů zvláštní povahy viz příslušná zákonná ustanovení.

### **článek IV**

#### **Nájemné a úhrada za služby**

1. Výše úhrady nájemného byla mezi účastníky sjednána na částku **84 000,00 Kč s DPH za rok**.
2. **Nájemné** za kalendářní měsíc činí **7 000,00 Kč s DPH** (slovy: Sedmtisíckorunčeských).
3. **Úhrady za služby** za kalendářní měsíc spojené s nájmem prostor činí **16 305,00 Kč s DPH** (slovy: Šestnácttisíctřistapětkorunčeských), jedná se o následující služby:
  - úhrada za **vodu** 895,00 Kč s DPH/měsíc
  - úhrada za **plyn** 14 160,00 Kč s DPH /měsíc
  - úhrada za **el. energii** 1 060,00 Kč s DPH /měsíc
  - úhrada za **odvoz tuhého odpadu** 190,00 Kč s DPH /měsíc
4. **Úhrada za nájem celkového movitého majetku za rok** specifikovaného položkově v příloze č. 1 této smlouvy činí **590,00 Kč bez DPH** (slovy: Pětsetdevadesátkorunčeských) **se splatností k 31.12.2019.**
5. Úhrady nájemného včetně úhrad za služby bude nájemce provádět na základě pronajímatelem vystavené faktury za každý kalendářní měsíc.
6. Úhrada paušálu za odběr médií, tj. úhrada za služby, v době hlavních školních prázdnin (červenec, srpen) nebude fakturována.
7. Pronajímatel si vyhrazuje právo změny úhrady za nájemné a odběr médií s přihlédnutím na meziroční inflaci garantovanou ČSÚ, nebo změnou jednotkových cen od dodavatelů. O změně úhrad bude pronajímatel nájemce písemně informovat.

8. V případě, že nájemce je v prodlení s pravidelnou platbou nájemného, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky denně.

### **článek V Stavební a jiné úpravy**

1. Nájemce vlastním nákladem po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a příslušných správních orgánů uvede pronajaté prostory do stavu, který odpovídá potřebám jeho podnikání a současně bude odpovídat obecně závazným předpisům v oblasti stavební, technické, hygienické a ekologické. Vzniklé náklady si nájemce hradí sám.
2. Nájemce není oprávněn provádět žádné zásahy do dispozic prostorů, do nosné konstrukce, přiček, podlah, instalací a dalších činností, které by výrazně změnily základní charakter předmětu nájmu.
3. Náklady na drobné opravy do výše 5 000,00 Kč s DPH za jednu věc hradí nájemce sám (zámky, okna, dveře, světla, jističe, zásuvky, vypínače, umyvadlové baterie, WC, rozbitá okna apod.). Ostatní náklady jsou předmětem dohody mezi smluvními stranami.
4. Běžné údržby a opravy na pronajatém majetku, včetně pronajatých zařízení, nábytku a vybavení tříd, jejichž nutnost nastala v důsledku jednání nájemce, jeho pracovníků, případně klientů, hradí nájemce sám.
5. Nájemce je povinen pečovat o najaté prostory s péčí řádného hospodáře tak, aby prostory plnily svůj účel a nevznikla na nich škoda, není oprávněn umožnit jejich využívání jinému subjektu bez souhlasu pronajímatele. Není také oprávněn povolit čerpání energií jiným subjektům, jinak odpovídá za škodu tím vzniklou a je povinen uhradit smluvní pokutu stanovenou pro případ porušení smlouvy, která činí 7 000,00 Kč.
6. Nájemce se zavazuje, že na své náklady bude zajišťovat veškeré stanovené revize a periodické prohlídky svého technického zařízení a výsledky provedených prohlídek a revizí předloží pronajímateli, nebo pověřené osobě pronajímatele.
7. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na předmětu smlouvy jeho pracovníky a klienty. Škody vzniklé vůči třetím osobám budou řešeny dle příslušných právních předpisů.

### **článek VI Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je povinen:
  - řádně platit nájemné,
  - užívat prostory v souladu s oprávněními dle této smlouvy,
  - nerušit výkonem svých práv ostatní subjekty,
  - dodržovat bezpečnostní, protipožární, ekologické a další předpisy,
  - chránit předmět smlouvy před zničením, poškozením a znehodnocením,
  - udržovat vlastním nákladem předmět smlouvy v řádném užitelném stavu a pořádku,

- zabezpečit drobné opravy a údržbu předmětu smlouvy,
  - řádně spravovat pronajatý movitý majetek,
  - hlásit změny na pronajatém majetku a jeho roční inventarizace,
  - po skončení doby nájmu předmět nájmu vrátit v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to vyklizením a předáním klíčů pronajímateli do jednoho měsíce ode dne ukončení nájemního vztahu,
  - umožnit pronajímateli vstup do všech pronajatých prostor,
  - zajistit schůdnost a čistotu přilehlých prostor k předmětu nájmu,
  - řádně platit veškeré náklady spojené s chodem předmětu nájmu,
  - plnit další povinnosti dle této smlouvy vymezené a stanovené zákony.
2. V případě provádění oprav zajišťovaných pronajímatelem je nájemce povinen poskytnout součinnost a umožnit provedení oprav.
3. Nájemce je oprávněn předmět nájmu pojistit nad rámec pojištění pronajímatele. V případě porušení povinností odpovídá nájemce za škodu a uhradí smluvní pokutu.
4. Pronajímatel je povinen:
- odevzdat předmět nájmu ve stavu způsobilém k nájmu a upozornit nájemce o provedení oprav nezbytných k řádnému a nerušenému nájmu, případně zajistit, aby tyto opravy provedl nájemce na náklady pronajímatele,
  - zajistit přístup nájemce k předmětu nájmu,
  - zajistit dodávku tepla, vody, el. energie a odvoz tuhého odpadu.

## **článek VII**

### **Ustanovení přechodná a závěrečná**

1. Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží jeden výtisk a nájemce jeden výtisk.
3. Ostatní právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
4. Sporné případy se smluvní strany budou snažit řešit v první řadě smírnou cestou.
5. Ve smyslu § 564 obč. zák. lze změny a doplňky (popř. jiná ujednání) týkající se této smlouvy nebo s touto smlouvou související, činit pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, a to pouze v listinné podobě, přičemž pro vyloučení pochybností nelze tuto smlouvu měnit či doplňovat ústně ani emailem či jinými elektronickými zprávami.
6. Nájemce bere na vědomí, že smlouva s hodnotou předmětu převyšující 50 000,00 Kč bez

DPH včetně dohod, na základě kterých se tyto smlouvy mění, nahrazují nebo ruší, zveřejní pronajímatel v registru smluv zřízeném jako informační systém veřejné správy na základě zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva včetně případných dohod o její změně, nahrazení nebo zrušení byly v plném rozsahu v registru smluv pronajímatelem zveřejněny.

7. Smlouva nabývá účinnosti a platnosti od 1. 1. 2019.

V Liberci dne 20. prosince 2018

*Za pronajímatele:*

*Za nájemce:*

---

Mgr. Vladimír Ptáček  
ředitel příspěvkové organizace

---

PhDr. Milan Adamec  
ředitel školy

## **Příloha**

1. Soupis pronajatého majetku – inventurní soupis majetku k 31. 12. 2018