SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

(dále jen „Smlouva1')
kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku, za podmínek a v souladu s příslušnými ustanoveními
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů, uzavírají

Střední škola obchodní a Vyšší odborná škola, České Budějovice, Husova 9

IČ: 00510874, DIČ: CZ00510874

se sídlem: Husova tř. 1846/9, 370 01 České Budějovice

zastoupená Mgr. Jarmilou Benýškovou, ředitelkou školy

(dále jen „Pronajímatel")

a

ScioŠkola České Budějovice - základní škola, s. r. o.,

IČ: 083 93 800

se sídlem: Čechova 307/10, České Budějovice 6, 370 01 České Budějovice zastoupená: RNDr. Janem Krtičkou, jednatelem společnosti

(dále jen „Nájemce")

(společně dále také jako „„Smluvní strany" nebo jednotlivě jako „Smluvní strana")

Článek I.

Předmět Smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že výlučným vlastníkem následující nemovité věci je Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice, IČO 7089065, který jakožto zřizovatel předal Pronajímateli svůj níže specifikovaný nemovitý majetek k hospodaření se se svěřeným majetkem kraje.

pozemek parc. č. 1592 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 654 m2, jehož součástí je stavba - budova: objekt občanské vybavenosti s č. p. 728 na adrese Dobrovodská 94, České Budějovice 5, 370 06 České Budějovice

to vše zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 2929 pro obec České Budějovice, katastrální území České Budějovice 5, vedený u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice.

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat Nájemci předmět nájmu do jeho nájemního užívání. Oprávnění pronajímatele k tomuto právnímu jednání vyplývá ze Zřizovací listiny ze dne 01.06.2001, ve znění dodatku č. 12.
2. Předmětem této Smlouvy je pronájem nebytových prostor, které jsou vyznačeny v Příloze 3 (Seznam místností s výměrami), v Příloze 4 (Půdorys 1. NP a 2. NP s vyznačením předmětu nájmu). Celková užitná plocha pronajatých nebytových prostor činí 296,41 m2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nebytový prostor nájemci, aby jej užíval k účelu, za podmínek a v čase v této smlouvě dále vymezených (dále jen „předmět nájmu").
3. Předmět nájmu se přenechá k užívání s vnitřním vybavením (movitý majetek).

Článek II.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává Nájemci předmět nájmu vymezený v čl. I. odst. 1.1. této Smlouvy do nájmu a Nájemce tento předmět nájmu do nájmu přijímá a zavazuje se jej užívat v souladu s účelem a k činnostem touto Smlouvou specifikovaným.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pro účely vzdělávání žáků školy ScioŠkola České Budějovice - základní škola s. r. o., jež jsou předmětem činnosti Nájemce coby soukromé základní školy zapsané v rejstříku škol a školských zařízení a další doplňkové činnosti bezprostředně související s provozováním základní školy organizované nájemcem či jeho zřizovatelem, společností [www.scio.cz](http://www.scio.cz), s.r.o., se sídlem Praha 8, Pobřežní 34, PSČ 18000, IČ 27156125 (dále jen „Scio")

Článek III.

Nájemné

1. Výše měsíčního nájemného za předmět nájmu činí celkem 18 600 Kč (slovy: osmnácttisícšestset korun českých) (dále jen „nájemné"). Nájemné se skládá z nájmu nebytových prostor ve výši 17 100 Kč bez DPH (dlouhodobý pronájem nebytových prostor je podle § 56a zákona o DPH osvobozen od povinnosti přiznat DPH na výstupu) a z nájmu movitých věcí 1 240 Kč s 21 % DPH.

Nájemce se zavazuje hradit nájemné na základě faktury vystavené Pronajímatelem počínaje měsícem, kdy počíná plynout nájem a bude hrazeno na účet Pronajímatele 461173/0300 vedený u ČSOB. Den zaplacení nájemného je den, kdy peníze budou připsány na účet Pronajímatele.

1. V nájemném nejsou zahrnuty ceny za služby spojené s nájmem (dodávka elektrické energie, dodávka tepla - plyn, dodávka pitné vody a odvod odpadních vod, odvoz odpadu a osvětlení společných částí prostor). Tyto služby Pronajímatel přefakturuje dle zaslaných faktur na základě dohody o rozúčtování nákladů za spotřebu tepla, vody, stočného a za srážkové vody. Úklid předmětu bude zajištěn Pronajímatelem a bude přefakturován Nájemci.

Článek IV.

Doba nájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou 1 roku, s tím, že nájemní doba začíná běžet dnem 01. 09. 2019 a končí 31. 08. 2020.
2. Nájemce může požádat Pronajímatele do 30. 04. 2020 o prodloužení této smlouvy, nedohodnou- li se smluvní strany jinak. Pronajímatel projedná s Nájemcem žádost o prodloužení této smlouvy tak, aby byl v případě shody obou smluvních stran eventuální dodatek k této smlouvě uzavřen nejpozději do 31. 5. 2020.
3. Pronajímatel předá Nájemci předmět nájmu nejpozději do 7 dnů od podpisu této Smlouvy, když současně bude o tomto předání Smluvními stranami sepsán předávací protokol.
4. Nájem zanikne na základě písemné dohody obou Smluvních stran nebo na základě některého ze způsobů uvedených dále v tomto článku.
5. Smluvní strana je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, poruší-li druhá smluvní strana zvlášť závažným způsobem povinnosti uvedené v článku V. této Smlouvy a nesjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě na základě písemného upozornění druhé smluvní strany.
6. Smluvní strana je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět, stane-li se předmět nájmu nezpůsobilým ke smluvenému užívání, anebo poruší-li druhá smluvní strana své povinnosti uvedené v článku V. této Smlouvy a nesjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě na základě písemného upozornění druhé smluvní strany. V případech uvedených v tomto odstavci činí výpovědní doba dva měsíce, přičemž tato lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena.
7. Smluvní strany mohou od této Smlouvy odstoupit i v případě uvedeném v § 2002 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Článek V.

Práva a povinnosti Smluvních stran

1. Pronajímatel:
2. má právo na úhradu sjednaného nájemného ve sjednané době řádně a včas, dle této Smlouvy,
3. má právo vstupu do předmětu nájmu za účelem ověření, zda je předmět nájmu užíván řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na předmětu nájmu a zda je předmět nájmu užíván v souladu s účelem nájmu, a to v době po předchozí domluvě. O takovémto vstupu je povinen informovat Nájemce,
4. má povinnost předat předmět nájmu ve stavu způsobilém k jeho užívání a zajistit Nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu dle této Smlouvy po dobu nájmu,
5. odstraní bez zbytečného odkladu závady, které mu byly Nájemcem nahlášeny, a které brání řádnému užívání předmětu nájmu. Toto ustanovení se nepoužije v případě drobných závad nebo závad způsobených Nájemcem,
6. je povinen předmět nájmu na své náklady pojistit.
7. je povinen zabezpečovat plnění povinností vyplývajících ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, z předpisů vydaných na jeho základě a/nebo z jiných předpisů upravujících povinnosti na úseku požární ochrany, zejména, nikoli však výlučně, zajistit revize elektrické instalace a hasicích přístrojů ve vztahu k celému předmětu nájmu.
8. Nájemce:
9. je oprávněn po dobu trvání této Smlouvy užívat předmět nájmu v souladu se sjednaným účelem nájmu,
10. je oprávněn nad vchodem z Dobrovodské ulice umístit informační štíty o umístění Nájemce,
11. není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho části do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
12. je povinen platit sjednané nájemné řádně a včas ale ustanovení této Smlouvy,
13. je povinen umožnit Pronajímateli přístup do pronajatých prostor na požádání,
14. je po dobu trvání nájmu povinen na své náklady provádět veškeré drobné opravy předmětu nájmu do výše 10.000,- Kč a současně je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu předmětu nájmu včetně personálního zajištění,
15. je povinen zajišťovat údržbu a opravy na předmětu nájmu odborně způsobilými a oprávněnými osobami,
16. je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, pokud se s pronajímatele písemně nedohodne jinak,
17. je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla Pronajímateli,
18. v případě jakýchkoliv stavebních úprav předmětu nájmu musí mít Nájemce písemný souhlas Pronajímatele,
19. je povinen ohlásit Pronajímateli všechny škody v předmětu nájmu; škody, jejichž vznik zavinil Nájemce nebo třetí osoby zdržující se v prostorech předmětu nájmu, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli,
20. je povinen při skončení nájmu předat předmět nájmu Pronajímateli vyklizený a uklizený a ve stavu, v jakém předmět nájmu převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
21. je povinen naplňovat povinnosti vyplývající z protipožárních předpisů a předpisů souvisejících s bezpečným provozem elektrických, plynových, technologických, technických a jiných podobných zařízení, a to ve vztahu k vlastním zaměstnancům i jiným třetím osobám, pohybujícím se v předmětu nájmu, a to ve vztahu ke všem součástem předmětu nájmu,
22. je povinen uzavřít smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou na předmětu nájmu jednáním zaměstnanců a dalších osob vstupujících do pronajímaných prostor.

Článek VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
2. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, když se nejedná o výjimku z povinnosti uveřejnění ve smyslu § 3 odst. 2 písm. m) zákona.
3. Smlouvu v registru smluv zveřejní ve stanovené lhůtě Pronajímatel, druhou smluvní stranu (Nájemce) bude o této skutečnosti neprodleně informovat.
4. Pokud kterékoli ustanovení této Smlouvy nebo jeho část je nebo se stane neplatným a/nebo nevynutitelným, nebude mít tato neplatnost a/nebo nevynutitelnost vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení této Smlouvy nebo její jen některé části, pokud nevyplývá přímo z obsahu této Smlouvy, že toto ustanovení nebo jeho část nelze oddělit od dalšího obsahu. V takovém případě se obě Smluvní strany zavazují neplatné a/nebo nevynutitelné ustanovení nahradit novým ustanovením, které je svým účelem a významem nejbližší ustanovení této Smlouvy, jež má být nahrazeno.
5. Pokud v této Smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
6. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma Smluvními stranami.
7. Nedílnou součástí této Smlouvy je její Příloha č. 1: List vlastnictví č. 2929 pro obec České Budějovice, katastrální území České Budějovice 5, vedený u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, Příloha č. 2: Zřizovací listina ze dne 01.06.2001 včetně dodatku č. 12, Příloha č. 3 Seznam místností s výměrami, Příloha č. 4: Půdorys 1. NP a 2. NP s vyznačením předmětu nájmu, Příloha č. 5: Soupis movitého majetku.
8. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž nájemce obdrží 2 výtisky a pronajímatel jeden výtisk stejnopisu.
9. Po řádném přečtení této Smlouvy Smluvní strany potvrzují, že její obsah odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli, a že tato Smlouva byla uzavřena na základě vzájemné dohody, nikoli ve stavu nouze ani za nápadně nevýhodných podmínek.

V Č. Budějovicích dne 15. 8. 2019 V Praze dne 20. 8. 2019

Pronajímatel Nájemce