

SMLOUVA O NÁJMU

č. V23/2019

kterou níže uvedeného dne měsíce a roku uzavírají ve smyslu ustanovení
§ 2201 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku tyto smluvní strany

- 1) **Slezská univerzita v Opavě**
Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné
Univerzitní náměstí 1934/3, 733 40 Karviná
zastoupena: prof. Ing. Danielem Stavárkem, Ph.D., děkanem
IČ: 47813059, DIČ: CZ47813059
ID datové schránky: qw6j9hq
bankovní spojení: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED]
ve věcech technických: Ing. Miroslava Šromková, email: [REDACTED]
dále jen „pronajímatel“

a

- 2) **Střední škola techniky a služeb, Karviná, příspěvková organizace**
Tř. Osvobození 60/1111, Karviná – Nové Město, PSČ 735 06
Zastoupena: RNDr. Ivou Sandri, ředitelkou školy
IČ: 13644254, DIČ CZ13644254
ID datové schránky: uw9fd6a
Bankovní spojení: č. účtu [REDACTED]
dále jen „nájemce“

Článek 1

Prohlášení pronajímatel a specifikace předmětu nájmu

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že má ve svém vlastnictví mimo jiné následující nemovitost:
budova Na Vyhlídce č. p.1079/1, Karviná - Nové Město stojící na pozemku parc. č. 3435/386.
Vše zapsáno na LV 4701 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro
Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná pro obec: Karviná, část obce: Nové město,
k. ú. Karviná-město, jež se nachází na adrese Na Vyhlídce. Pronajímatel je vlastníkem
uvedeného objektu na základě Smlouvy o převodu práva hospodaření k nemovitému majetku
č. 0201/0059/09 ze dne 12. prosince 1997.
- 1.2 Předmětem nájmu dle této smlouvy je část budovy A specifikované v článku 1 odstavec
1. 1. této smlouvy viz tabulka Pronajímané prostory

Pronajímané prostory

číslo místnosti	číslo pokoje	BUDOVA A,4.N.P.	Plocha užitková m ²	Plocha užitková čistá m ²	Ostatní plocha (komunikace) m ²
A401		schodiště		[REDACTED]	
A402		hala			
A403		výtah			
A404		výtah			
A405		chodba			
A406		chodba			
A407		schodiště			

A408		lodžie			
A409		úklid			
A413		studovna			
A414		kuchyňka			
A410		předsíň			
A411		koupelna ženy			
A412		WC ženy			
A415		předsíň			
A416		koupelna muži			
A417		WC muži			
A418		úklid			
<i>plochy bez pokojů</i>					
A421	418	pokoj			
A422	419	pokoj			
A425	422	pokoj			
A426	423	pokoj			
A427	401	pokoj			
A428	402	pokoj			
A429	403	pokoj			
A430	404	pokoj			
A431	405	pokoj			
A434	408	pokoj			
A435	409	pokoj			
A436	410	pokoj			
A437	411	pokoj			
A438	412	pokoj			
A439	413	pokoj			
A441	415	pokoj			
A442	416	pokoj			
A443	417	pokoj			
<i>pokoje celkem</i>					
PLOCHY CELKEM BUDOVA A, 4 N.P.					
PLOCHY CELKEM zaokrouhleno					
číslo místnosti	číslo pokoje	BUDOVA A,5.N.P.	Plocha užitková m²	Plocha užitková čistá m²	Ostatní plocha (komunikace) m²
A501		schodiště			
A502		hala			
A503		výtah			
A504		výtah			
A505		chodba			
A506		chodba			
A507		schodiště			
A508		lodžie			
A509		úklidová místnost			
A510		předsíň			
A511		koupelna ženy			
A512		WC ženy			

A513		studovna
A514		kuchyňka
A515		předsíň
A516		WC muži
A517		koupelna muži
A518		úklidová místnost
<i>plochy bez pokojů</i>		
A521	518	pokoj
A522	519	pokoj
A523	520	pokoj
A524	521	pokoj
A525	522	pokoj
A526	523	pokoj
A527	501	pokoj
A528	502	pokoj
A529	503	pokoj
A530	504	pokoj
A531	505	pokoj
A532	506	pokoj
A533	507	pokoj
A534	508	pokoj
A535	509	pokoj
A536	510	pokoj
A537	511	pokoj
A538	512	pokoj
A539	513	pokoj
A540	514	pokoj
A541	515	pokoj
A542	516	pokoj
A543	517	pokoj
<i>pokoje celkem</i>		
PLOCHY CELKEM BUDOVA A, 5 N.P.		
PLOCHY CELKEM zaokrouhleno		
<i>součty plochy bez pokojů</i>		
<i>součty pokoje</i>		
PLOCHY CELKEM		
PLOCHY CELKEM zaokrouhleno		

- 1.3 Prostory se pronajímají nájemci včetně DHIM na základě předávajícího protokolu.
- 1.4 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu s nájemcem uzavřít a uzavření této smlouvy nebrání žádná práva třetích osob ani právní předpisy či úřední rozhodnutí.

Článek 2 Relevantní náležitosti smlouvy

- 2.1 Smluvní strany se dohodly na těchto relevantních náležitostech nájemní smlouvy:
- 2.1.1 Předmět nájmu: byl specifikován v článku 1 odstavce 1.1, 1.2 a 1.3.
 - 2.1.2 Účel nájmu: Prostory se pronajímají nájemci za účelem ubytování včetně příslušenství **pro ubytované žáky Střední školy techniky a služeb, p. o. a žáky Regionální FAČR**. Pronajímatel prohlašuje, že prostory plně vyhovují tomuto záměru a nejsou mu známy žádné závady vážnící na pronajímané nemovitosti, jež by bránily nerušenému provozování této činnosti.
 - 2.1.3 Doba trvání nájmu: tato smlouva se uzavírá na dobu uvedenou v článku 5 této smlouvy.
- 2.2 Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci k užívání předmět nájmu a závazek nájemce hradit za to pronajímateli nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem předmětu nájmu blíže specifikované v článku 3 odstavce 3.1, 3.3 a 3.4 této smlouvy.
- 2.3 Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, seznámil se s jeho faktickým stavem a prohlašuje, že předmět nájmu přijímá do svého užívání.
- 2.4 Nájemce je oprávněn předmět nájmu nerušeně užívat ve kterékoli denní a noční hodině, 24 hodin denně.

Článek 3 Cena nájmu

- 3.1 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechá předmět nájmu o rozloze uvedené v článku 1 odstavec 1.2 nájemci za úplaty, kdy nájemné za celé období činí **496 830,- Kč** bez DPH, tj. **49 683,- Kč** měsíčně bez DPH.
- 3.2 Cenu nájmu se zavazuje nájemce uhradit na základě faktur vystavených pronajímatelem, a to podle splatnosti obvyklé v běžném obchodním styku. Nájem za nebytové prostory je osvobozen od daně z přidané hodnoty dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
- 3.3 Nad rámec nájmu se zavazuje pronajímatel přispět nájemci na úhradu energií (tj. elektrické energie, tepla a vody), kdy bude prostor užívat, a to s přihlédnutím k tomu, že nebytový prostor je vytápěn a osvětlen i bez ohledu na užívání pronajímatelem:
- 3.3.1 za elektrickou energii [] za celé období včetně 21% DPH, tj. [] měsíčně včetně 21% DPH,
 - 3.3.2 za teplo [] za celé období včetně 15% DPH, tj. [] měsíčně včetně 15% DPH.
 - 3.3.3 za vodné a stočné [] celé období včetně 15% DPH, tj. [] měsíčně včetně 15% DPH.
- 3.4 Dále se nájemce zavazuje platit pronajímateli za služby spojené s ubytováním (tj. DHIM, úklid, a jiné) za celé období ve výši [] včetně 21% DPH, tj. [] měsíčně včetně 21% DPH.
- 3.5 Nájemné pro další období bude hrazeno měsíčně nejpozději do 20. pracovního dne měsíce, za který má být nájemné hrazeno. Dnem zaplacení nájemného je den připsání nájemného na tento účet.
- 3.6 Pronajímatel se zavazuje nájemci bez zbytečného odkladu oznámit nájemci změnu bankovního spojení, dojde-li k uvedené změně, v opačném případě se nemůže dostat nájemce do prodlení s úhradou plateb, zasílá-li je na původní bankovní účet.
- 3.7 Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou svých závazků vůči pronajímateli, má pronajímatel nárok na úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky denně.

Článek 4

Práva a povinnosti smluvních stran

- 4.1 Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu. Obsahem této povinnosti je zejména zajištění technického stavu budovy (pokud bude přesahovat rámec běžné údržby), vody, topení, odvodu použité vody, přičemž případné závady budou na náklady pronajímatele odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení užívání předmětu nájmu nájemce. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění tohoto závazku bylo způsobeno zanedbáním povinností nájemcem. Pronajímatel je povinen předat prostory dle projektové dokumentace schválené stavebním úřadem.
- 4.2 Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou, jednat jménem nájemce (spolu s nájemcem) v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.
- 4.3 Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory jako řádný hospodář, obvyklým způsobem, za účelem uvedeným v této smlouvě, dodržovat obecně platné právní předpisy, zejména protipožární, hygienické a ekologické a pečovat o pronajaté prostory tak, aby na nich nevznikla škoda, za což vše nese plnou odpovědnost.
- 4.4 Nájemce se zavazuje udržovat pronajaté prostory vlastním nákladem v dobrém stavu a provádět drobné opravy a údržbu, bez jakýchkoliv nároků vůči pronajímateli. Součástí tohoto závazku nájemce je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byla v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám. Nájemce je povinen, bez zbytečného odkladu, oznámit pronajímateli potřebu oprav, které přesahují rámec běžné údržby a umožnit pronajímateli jejich provedení. Jinak odpovídá nájemce za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
- 4.5 Smluvní strany se dohodly, že za běžnou údržbu a drobné opravy budou považovány tyto činnosti a povinnosti nájemce:
 - 4.5.1 Drobné opravy do částky 1000,- Kč: opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří, výměny zámků, kování a klik, výměny osvětlovacích těles, opravy vodovodních výtoků, umyvadel, elektrických vypínačů a zásuvek, opravy nábytku.
- 4.6 Nájemce je povinen oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec obvyklé údržby a drobných oprav užívaných prostor, a to bez zbytečného odkladu poté, co zjistí závadu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 4.7 Nájemce odpovídá za škodu, která vznikla na pronajatých nemovitostech, i za škodu, která vznikla působením věcí, či osob v těchto prostorách se nacházejících, kromě škody způsobené běžným opotřebením, nebo jednáním, zanedbáním nebo opomenutím ze strany pronajímatele.
- 4.8 Veškeré opravy či úpravy, prováděné nájemcem v užívaných prostorech, pokud nebudou prováděny pronajímatelem na základě oznámení nájemce, vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele. Součástí oznámení je výslovná specifikace těchto oprav či úprav, jejich popis a finanční rozpočet.
- 4.9 Za škody způsobené provozem nájemcem na předmětu užívání nad rámec běžného opotřebením, odpovídá nájemce až do jejich úplného odstranění. Za ztrátu zařízení a vybavení předaného na

§
základě předávacího protokolu, nebo jiné škody na majetku v poskytnutých prostorách odpovídá nájemce.

- 4.10 Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu, či jeho část do podnájmu jiné fyzické, či právnické osobě.
- 4.11 Nájemce je povinen při skončení nájmu odevzdat pronajaté prostory ve stavu odpovídajícímu jejich běžnému opotřebení. Přitom nese odpovědnost za jejich poškození, které způsobil vlastní činností či kterou způsobí zaměstnanci či jiné osoby přizvané do pronajatého prostoru nájemcem.
- 4.12 Nájemce není oprávněn k provádění jakýchkoliv stavebních úprav (např. technického zhodnocení) pronajatých prostor, které jsou předmětem nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 4.13 Pronajímatel prohlašuje, že nemovitosti jsou pronajímatelem pojištěny pro případ živelných událostí. Pronajímatel však neodpovídá za případná poškození, zničení či zcizení nájemcem vnesených věcí do pronajatých prostor.
- 4.14 Nájemce se zavazuje, že užíváním předmětných pronajatých prostor nebude narušovat klid a pořádek v pronajatých prostorách a nebude omezovat případně další uživatele při výkonu jejich práv. Nájemce se zavazuje neskladovat a nevnašet do pronajatých prostor takové předměty, které by mohly poškodit pronajaté prostory či budovu, ve které se pronajaté prostory nacházejí (např. výbušniny, nebezpečné chemikálie a jedy aj.).
- 4.15 Nájemce je povinen udržovat pořádek rovněž v okolí předmětu nájmu a pravidelně odklízet znečištění, odpad či jiné předměty, které se nacházejí v okolí předmětu nájmu a souvisí s provozní činností nájemce.

Článek 5

Trvání smlouvy, ukončení smlouvy

- 5.1 Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou **od 1. 9. 2019 do 30. 6. 2020.**
- 5.2 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní strany a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv podle zákona o registru smluv.
- 5.3 Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti. Dojde-li k vypovězení této smlouvy, vzdávají se smluvní strany případného nároku na odstupné dle § 2223 občanského zákoníku.
- 5.4 Dojde-li k ukončení nájmu, je nájemce povinen nejpozději k poslednímu dni trvání nájemního vztahu vyklidit a předat předmět nájmu pronajímateli. V opačném případě je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu pronajímateli.

Článek 6

Registrace

- 6.1 Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. a s tímto uveřejněním souhlasí. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí Slezská Univerzita v Opavě neprodleně po podpisu smlouvy. Slezská univerzita se současně zavazuje informovat druhou smluvní stranu o provedení registrace tak, že zašle druhé smluvní straně kopii potvrzení správce registru smluv o uveřejnění smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy sama potvrzení obdrží, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku s ID datové schránky druhé smluvní strany (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě strany zároveň).

Článek 7 Závěrečná ustanovení

- 7.1 Tato smlouva nahrazuje veškerá předchozí ústní ujednání a písemné smlouvy ve vztahu k předmětu a obsahu této smlouvy a je úplným projevem vůle smluvních stran k předmětu této smlouvy ode dne její účinnosti.
- 7.2 Změny a doplňky této smlouvy vyžadují formu písemného dodatku, podepsaného oběma smluvními stranami.
- 7.3 Práva a povinnosti z této smlouvy se vztahují v plném rozsahu i na případné právní nástupce obou smluvních stran.
- 7.4 Tato smlouva se řídí českým právním řádem.
- 7.5 Doručování písemností dle této smlouvy je možné písemně prostřednictvím doručovatele pošty do sídla účastníků této smlouvy uvedených v záhlaví této smlouvy. Nedojde-li k doručení písemnosti druhé smluvní straně či bude-li sporným datum doručení písemnosti, považuje se za termín doručení třetí den po prokazatelném odeslání písemnosti. Doručování je možné rovněž prostřednictvím emailu. Elektronické adresy účastníků této smlouvy, na které je možné činit právní úkony i bez certifikovaného podpisu, jsou uvedeny v záhlaví této smlouvy. Emailová zpráva je prokazatelně doručena v případě, kdy bude doručení prokázáno: a) odesláním emailové zprávy a současně b) doručením doručenký odesílateli o přijetí zprávy do emailové schránky adresáta, c) při současném splnění podmínky, že adresátem nebo odesílatelem budou emailové adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.
- 7.6 V případě, že se některé z ustanovení této smlouvy stane neplatným nebo neúčinným, nebude tím dotčena platnost a účinnost ostatních ustanovení. Neplatné či neúčinné ustanovení bude nahrazeno takovým platným či účinným ustanovením, které se právně přípustným způsobem co nejvíce přibližuje hospodářskému účelu zamýšlenému oběma smluvními stranami při uzavření této smlouvy. Totéž platí pro případné mezery ve smlouvě.
- 7.7 Smlouva je vyhotovena celkem ve třech stejnopisech, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží nájemce. Každý ze stejnopisů je považován za originál smlouvy.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva tak, jak byla sepsána, odpovídá jejich pravé vůli, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Karviné dne 29. 08. 2019

V Karviné dne 30. 08. 2019

prof. Ing. Daniel Stavárek, Ph.D.
děkan

Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné

RNDr. Iva Sandri
ředitelka školy

Střední škola techniky a služeb, Karviná, p.o.