

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

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

se sídlem Jablonecká 999, 460 04 Liberec 4

příspěvková organizace zřízená Libereckým krajem zřizovací listinou č.j. ZL-2/17-Š ze dne 28.2.2017

IZO: 108030733

IČ: 46746862

bank. spojení : účet č. [REDACTED] vedený u KB Liberec

zastoupena: PhDr. Milanem Adamcem, ředitelem

na straně jedné (dále jen "pronajímatel"),

a

**TJ Sokol Doubí z.s.,**

Mařanova 811, 463 12 Liberec 25

IČ: 46744592

bank. spojení: [REDACTED] vedený u Fio bank Liberec

zastoupená: Venc Michal, předseda spolku

na straně druhé (dále jen "nájemce"),

(pronajímatel a nájemce společně dále jen „smluvní strany“)

tuto

**SMLOUVU O NÁJMU  
NEBYTOVÝCH PROSTOR**

v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění  
(dále jen „smlouva“):

**I.  
Předmět nájmu**

1. Předmětem této smlouvy jsou nebytové prostory v přízemí budovy nacházející se na adrese ulice Jablonecká, č.p. 999/ č.o. 51, postavené na pozemku parc. č. 1497/5, obec Liberec, k.ú. 682314, jak zapsáno na LV č. 1146 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec, jehož výlučným vlastníkem je zřizovatel pronajímatele Liberecký kraj, IČ 70891508, se sídlem U Jezu 642/2a, 461 80 Liberec, jak vyplývá z výpisu z katastru nemovitostí ze dne 13. 8. 2019, jehož kopie je přílohou č. 1 této smlouvy jako její nedílná součást. Pronajímatel, který je svým zřizovatelem na základě zřizovací listiny pověřen správou předmětných nemovitostí, tímto přenechává nájemci **do nevýlučného úplatného užívání** za dále stanovené nájemné níže specifikované nebytové prostory (dále jen „předmět nájmu“ nebo „nebytové prostory“) o celkové výměře 640 m<sup>2</sup> v přízemí výše zmíněné nemovitosti. Nebytové prostory tvoří:  
- tělocvična o výměře 498 m<sup>2</sup>/,

- sociální vybavenost o výměře 73 m<sup>2</sup>/,
- chodba o výměře 69 m<sup>2</sup>/,

2. Pronajímatel v souladu s touto smlouvou přenechává nájemci do nevýlučného úplatného užívání předmět nájmu, a nájemce bude v souladu s touto smlouvou předmět nájmu nevýlučně úplatně užívat. Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory lze užívat v souladu s právními předpisy k účelu specifikovanému v čl. II. této smlouvy. Pronajímatel se dále zavazuje, že nebude po dobu nevýlučného úplatného užívání neoprávněně bezdůvodně zasahovat do práv nájemce, a v souladu s touto smlouvou zabezpečí řádné plnění služeb spojených s užíváním nebytových prostor, tj. vytápění, dodávky studené a teplé vody, úklid. Pronajímané prostory jsou vybaveny centrálním topením, elektroinstalací, rozvodem plynu a vody, vše v provozuschopném stavu.

## **II. Účel nájmu**

Předmět nájmu přenechává pronajímatel nájemci do nevýlučného úplatného užívání za účelem výkonu jeho podnikatelské činnosti - fotbal. Změna účelu nájmu je možná pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.

## **III. Doba nájmu a skončení nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 11. 2019 do 31. 3. 2020 s tím, že v rámci tohoto období bude nájemce užívat nebytové prostory pouze v pondělí, a to vždy od 16:00 hod. do 18:00 hod, v úterý, a to vždy od 16:30 hod do 18:00 hod a ve čtvrtek, a to vždy od 16:30 hod do 18:00 hod s výjimkou státem stanovených školních prázdnin a dnů volna. (dále jen „dílčí užívání“).

2. Účinnost této smlouvy může být před uplynutím sjednané doby ukončena písemnou dohodou pronajímatele a nájemce

3. Účinnost této smlouvy může být ukončena před uplynutím sjednané doby výpovědí pronajímatele nebo nájemce z důvodů stanovených zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a dále jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli zejména tím, že:

- a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
- b) nájemce nebo osoby ve vztahu k nájemci přes písemné upozornění porušují klid nebo pořádek,
- c) nájemce bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 10 dní, od vzniku škody neodstraní nebo nenahradí škodu na předmětu nájmu, kterou způsobil nájemce případně osoby ve vztahu k němu.

4. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně s výjimkou výpovědi dané pronajímatelem z důvodů uvedených v ust. odst. 3. písm. a) až c) tohoto

článku, kdy na základě dohody smluvních stran činí výpovědní doba 1 měsíc a počíná běžet prvním dnem měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení výpovědi nájemci.

5. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, jestliže nájemce dá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu (či užívání) třetí osobě bez písemného souhlasu nájemce. Jednání dle věty předchozí tohoto odstavce je považováno za porušení této smlouvy podstatným způsobem. Odstoupení pronajímatele nabývá účinnosti dnem jeho doručení nájemci.

6. Vždy při ukončení konkrétního dílčího užívání dle této smlouvy se nájemce zavazuje nebytové prostory protokolárně předat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Předávací protokol (vzor) je přílohou č. 6 této smlouvy jako její nedílná součást.

7. Smluvní strany tímto výslovně vylučují použití ust. § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, na smluvní vztah založený touto smlouvou.

#### IV.

#### Nájemné a úhrada za služby

1. Výše měsíčního nájemného za nevýlučné úplatné užívání předmětu nájmu se ke dni účinnosti této smlouvy sjednává dohodou smluvních stran na částku ve výši **130,- Kč**- Kč (slovy: stotřicet korun českých), tj. ve výši **130,- Kč** (slovy: sto třicet korun českých) za každou jednu započatou hodinu dílčího užívání předmětu nájmu. K nájemnému nebude účtováno DPH. Nájemné dle této smlouvy bude hrazeno v měně, která bude ke dni úhrady předmětné finanční povinnosti oficiálním platidlem na území ČR.

2. Nájemce se zavazuje platit nájemné v pravidelných měsíčních platbách, a to vždy na základě faktury vystavené pronajímatelem. Nájemné dle této smlouvy je splatné vždy 15. dne měsíce, za nějž je placeno, a to na v záhlaví této smlouvy uvedený účet pronajímatele bez ohledu na to, zda v příslušném měsíci nájemce předmětné nebytové prostory užívá (k dílčímu užívání) či nikoliv. Na základě dohody smluvních stran je nájemné řádně uhrazeno v souladu s touto smlouvou dnem připsání příslušné částky na v záhlaví této smlouvy uvedený účet pronajímatele.

3. Smluvní strany se dohodly na pravidelné valorizaci výše nájemného směrem nahoru podle meziroční míry inflace Kč na základě oficiálního údaje vykázaného ČSÚ, a to ve výši 100 % meziroční míry inflace za předcházející kalendářní rok. Valorizace výše úhrady nájemného bude poprvé provedena k 31. 3. 2020 a to podle meziroční míry inflace na základě oficiálního údaje vykázaného ČSÚ za rok 2019. Nájemné bude poté upravováno v závislosti na výši inflace každý rok, a to podle klíče uvedeného shora.

4. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a úhradu za služby řádně a včas.

5. Smluvní strany se dohodly, že úhrada za služby spojené s nevýlučným úplatným užíváním předmětu nájmu, tj. vytápění, dodávky studené a teplé vody a úklid, bude hrazena paušálně, a to ve výši **200,- Kč** včetně DPH dle platných a účinných právních předpisů za

každou byt' i jen započatou hodinu dílčího užívání předmětu nájmu, přičemž bude hrazena spolu s nájemným, a to dle ust. odst. 1 a 2 tohoto článku. Úhrada dle tohoto odstavce je tedy splatná vždy 15. dne měsíce, za něž je placena, a to na v záhlaví této smlouvy uvedený účet pronajímatele bez ohledu na to, zda v příslušném měsíci nájemce předmětné nebytové prostory užívá (k dílčímu užívání) či nikoliv. Na základě dohody smluvních stran je úhrada za služby řádně uhrazena v souladu s touto smlouvou dnem připsání příslušné částky na v záhlaví této smlouvy uvedený účet pronajímatele.

## V.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu obvyklým způsobem, v souladu s účelem nájmu uvedeným v čl. II. této smlouvy a hradit řádně a včas sjednané nájemné a úhradu za služby. V případě vzniku škody na předmětu nájmu vzniklé jednáním nájemce nebo osob ve vztahu k nájemci, tento za ni odpovídá a je povinen její následky odstranit a obnovit původní stav, případně škodu pronajímateli nahradit.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do užívání nebo podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce je povinen kdykoliv umožnit vstup (resp. v době dílčího užívání) do předmětu nájmu pronajímateli nebo jím pověřeným osobám za účelem kontroly majetku a hospodaření v předmětu nájmu. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze v termínech uvedených v ust. čl. III., odst. 1 této smlouvy a nebránit pronajímateli a jiným nájemcům v řádném užívání předmětu nájmu mimo tuto dobu.
4. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy, pravidly slušnosti a dobrých mravů. Nájemce nebude v předmětu nájmu provozovat činnost, která by způsobovala nadměrný hluk, nadměrné znečištění nebo jiným způsobem nadměrně obtěžovala okolí. Nájemce je povinen s veškerým zařízením a náradím umístěným v předmětu nájmu zacházet tak, aby nedošlo k jeho ztrátě, poškození či zničení. Nájemce je povinen zabezpečit, aby do předmětu nájmu vstupovaly pouze osoby obuté do čisté sálové nebo domácí obuvi.
5. V případě havárie, požáru apod. je nájemce povinen provést zásah, který zamezí vzniku dalších škod. Dále je povinen neprodleně písemně informovat pronajímatele o škodách, závadách či ztrátách, k nimž došlo takovouto mimořádnou událostí.
6. Nájemce je povinen dodržovat při užívání předmětu nájmu příslušné bezpečnostní, požární, hygienické a další právní předpisy.
7. Nájemce má povinnost písemně oznámit pronajímateli zjištěnou vadu předmětu nájmu, a to neprodleně.
8. Nájemce nemá právo převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž předmět nájmu slouží. Smluvní strany tak výslovně vylučují použití ust. § 2307 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, na nájemní vztah založený touto smlouvou.

9. Nájemce má právo na nerušené a klidné dílčí užívání předmětu nájmu bez překážek a přerušení ze strany pronajímatele.

10. Nájemce není oprávněn vstoupit do nebytových prostor označených jako „nářadovna“ a není tedy oprávněn zde uskladňovat ani jen ponechávat věci (náčiní a pomůcky), které nejsou ve vlastnictví pronajímatele.

## VI. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Smluvní strany se dohodly, že při každém dílčím užití předmětu nájmu bude vyhotoven předávací protokol podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran obsahující popis faktického stavu nebytových prostor před a po dílčím užití předmětu nájmu, jakož i přesný čas převzetí a předání předmětu nájmu.

2. Smluvní strany se dohodly na následujících kontaktních osobách pro běžný styk:

Kontaktní osoby nájemce :

spojení tel.:

**Pondělí**

Pan Houda D.



**Úterý + Čtvrtek**

Pan Špilar V.



Dvě kontaktní osoby pronajímatele :

spojení tel.:

Ing. Anna Kubicová

Ing. Martina Šteinfestová



## VII. Pojištění

1. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu, je pojištěna. Pojištění se vztahuje pouze na škody způsobené poškozením budovy.

2. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody, zejména ne za škody na vnesených nebo odložených věcech nájemce a třetích osob a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

3. Nájemce prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy má uzavřenu pojistnou smlouvu na věci vnesené do předmětu nájmu, a to s pojistnou částku ve výši 100% jejich pořizovací ceny, a dále že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy má uzavřenu pojistnou smlouvu kryjící jeho povinnost k náhradě škody (odpovědnosti za škodu) vzniklé v souvislosti s plněním dle této smlouvy, tedy škody vzniklé na pronajaté věci, a to s minimálním limitem pojistného plnění ve výši 500,- Kč pro jednu pojistnou událost ročně s tím, že pojistné plnění je vinkulováno na pronajímatele. V případě porušení jakékoli povinnosti dle věty předchozí tohoto odstavce má nájemce povinnost uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.

## **VIII.**

### **Sankční ujednání**

1. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli v případě porušení povinnosti (hradit řádně a včas nájemné a úhradu za služby) uvedené v ust. čl. IV., odst. 1, 2 a 3, nebo v ust. čl. IV., odst. 3 a 4 této smlouvy vedle zákonných úroků z prodlení z dlužné částky i smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky bez DPH za každý byt i jen započatý den prodlení se splněním předmětné povinnosti do zaplacení.

2. Za každé jednotlivé porušení kterékoli povinnosti uložené nájemci dle ust. čl. III., odst. 6 věta první, nebo čl. V. odst. 1 věta první nebo druhá, odst. 3 věta první nebo druhá, odst. 4 věta první, druhá, třetí, nebo čtvrtá, odst. 5 věta první, nebo druhá, odst. 6, odst. 7, nebo odst. 9 této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500,- Kč. Za každé jednotlivé porušení povinnosti uložené nájemci dle ust. čl. V. odst. 2 této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.

3. Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 3 dnů od doručení písemného oznámení o uplatnění práva na zaplacení smluvní pokuty druhé smluvní straně a jejich uhrazením není dotčeno právo na náhradu škody ani další existence povinnosti smluvní pokutou zajištěné.

## **IX.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva a práva a povinnosti z ní vzniklá, včetně práv a povinností z porušení této smlouvy, ke kterému eventuálně dojde, se budou řídit, nestanoví-li tato smlouva jinak, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

2. Tato smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

3. Tato smlouva může být měněna pouze písemně, a to vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami, přičemž za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.

4. Týká-li se důvod neplatnosti jen takové části této smlouvy, kterou lze od jejího ostatního obsahu oddělit, je neplatnou jen tato část, lze-li předpokládat, že by k uzavření této smlouvy došlo i bez neplatné části, rozpoznala-li by smluvní strana neplatnost včas.

5. Smluvní strany se dohodly, že povinnost zaplatit smluvní pokutu nevylučuje právo na náhradu škody ve výši, v jaké převyšuje smluvní pokutu. Pro případ, že by byla smluvní pokuta soudem snížena, dohodly se zároveň smluvní strany, že zůstává zachováno právo na náhradu škody ve výši, v jaké škoda převyšuje částku určenou soudem jako přiměřenou. Smluvní strany berou na vědomí, že smluvní pokuty dle této smlouvy lze požadovat kumulativně, a to bez omezení.

6. Veškeré písemné úkony, se považují za doručené třetího pracovního dne ode dne jejich odeslání ve formě doporučeného dopisu na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, a to i v případě, že adresát zásilku odmítne převzít nebo si ji nevyzvedne.

7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom obdrží nájemce a po jednom pronajímatel.

8. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, a že byla sjednána svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, což potvrzují svými podpisy.

9. Nedílnou součástí této smlouvy je:

Příloha č. 1 – kopie výpisu z KN

V Liberci dne 25. 10. 2019

V Liberci dne 25. 10. 2019

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce