

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená v souladu s ustanovením

*§ 2201 – 2234 a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
mezi těmito smluvními stranami:*

Střední odborná škola a Střední odborné učiliště, Česká Lípa, 28. října 2707, příspěvková organizace

se sídlem: 28. října 2707, 470 06 Česká Lípa
IČ: 14451018
DIČ: CZ14451018
zastoupena: Mgr. Hanou Kubátovou Ortovou, ředitelkou školy
bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s.;
číslo účtu: 5858585858/2700
datová schránka: gexk8y8
zapsaná v Obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem,
oddíl Pr, vložka 778

(dále jen „Pronajímatel“) na straně jedné

a

Střední zdravotnická škola a Vyšší odborná škola zdravotnická, Liberec, Kostelní 9, příspěvková organizace

se sídlem: Kostelní 9, 460 31 Liberec
IČ: 00673731
DIČ: CZ00673731
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl Pr, vložka 643
zastoupena Mgr. Janou Urbanovou, ředitelkou
bankovní spojení:
číslo účtu:

(dále jen „Nájemce“) na straně druhé

I. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1.1 Pronajímatel je na základě zřizovací listiny č. j. ZL-4/18-Š ze dne 28. 8. 2018 správcem nemovitého majetku Libereckého kraje, s právem vlastního hospodářského využití. Předmětem smlouvy je:

1.1.1 Pronájem prostor (učeben a kabinetů specifikovaných níže viz bod 1.1.4) v budově Pronajímatele na adrese **Lužická 588, Česká Lípa**, o celkové výměře **477 m²**. To znamená 20,14% z celkové plochy budovy.

1.1.2 Maximální a nepřekročitelná pronajímaná kapacita po dobu celého nájmu činí na tomto pracovišti Pronajímatele 140 žáků.

1.1.3 Využití některých učeben a to nad rámec bodu 1.1.1(tzn. učebny biologie č. 506, chemické laboratoře č. 503, tělocvičny).

a) Prostory budou pronajaty v případě, že toto umožní rozvrh hodiny Pronajímatele a to v hodinách a dnech, které určí Pronajímatel.

b) Nájemce předloží Pronajímateli nejpozději do 31. května 2020 počty hodin v konkrétních učebnách, které bude využívat po dobu školního roku. Pronajímatel určí nejpozději do 31. července 2020 konkrétní dny a hodiny, po které budou Nájemci dané prostory v následující školní rok pronajímány.

c) Pronájem za tyto prostory bude stanoven podle skutečného počtu hodin. Výše pronájmu viz bod 2.2.

d) V ceně nájmu je zahrnuto 5 hodin výuky týdně v tělocvičně a to od 7:00 hodin do 14:20 hodin.

1.1.4 Soupis pronajímáných učeben a kabinetů

Místnost	Výměra	Vybavení
Nová budova kabinet č. 317	15,3m ²	*/ Komentář
Nová budova kabinet č.310	16,2m ²	
Nová budova kabinet - č. 311	17,25m ²	
Nová budova – učebna č. 312	74,55m ²	
Nová budova – učebna č. 314	68,95m ²	
Stará budova – učebna č. 702	56,40m ²	
Stará budova – učebna č. 705	57,90m ²	
Společně užívané prostory (chodby, schodiště, WC a šatny)	170,45 m ²	

*/ Komentář: Přesný soupis vybavení pronajímáných nebytových prostor bude součástí předávacího protokolu.

- 1.2 Účelem smlouvy je provozování předmětu činnosti Nájemce, kterou je poskytování vzdělávání a výchovy žáků. Činnost Nájemce je vymezena § 57 a § 58 zákona č. 561/2004 Sb. o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon), ve znění pozdějších předpisů, a prováděcími předpisy.
- 1.3 Pronajímatel neumožňuje Nájemci pronájem užívaných prostor dalším fyzickým nebo právnickým osobám.
- 1.4. Pronajímatel neumožňuje nájemci využívat prostory ke komerčním účelům.

II.

VÝŠE NÁJEMNÉHO, ÚHRADA CENY SLUŽEB A PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 2.1 Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran při pronajaté ploše o výměře **477 m²** a činí měsíčně **37 335 Kč**.
- 2.2 Nájemné za užívání učeben č. **503, 506** je stanoveno zvlášť a to nad rámec bodu 2.1. Je stanoveno hodinovou sazbou ve výši **150 Kč** za jednu vyučovací hodinu.
- 2.3 Nájemné za využívání tělocvičny je stanoveno nad rámec bodu 2.1. Je stanoveno hodinovou sazbou ve výši na **250 Kč** za jednu vyučovací hodinu.
- 2.4 Nájemné dle bodů 2.1 až 2.3 bude Pronajímatel nájemci fakturovat měsíčně pozadu se splatností 14 dnů. Dnem úhrady se rozumí den, kdy částka byla připsána na účet Pronajímatele. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu. Pronajímatel není, s ohledem na ujednání v části I této smlouvy, plátcem DPH.
- 2.5 V ceně nájmu jsou zahrnuty náklady na zajištění tepla. (Teplo zajišťuje Pronajímatel vlastní kotelnou umístěnou v hlavním areálu školy).
- 2.6 V ceně nájmu není zahrnuta úhrada nákladů související s odběrem vody (vodné a stočné) a úhrada nákladů za odběr elektrická energie. Tyto náklady budou zvlášť vyčísleny měsíčně. Budou stanoveny na základě vypočteného procentuálního podílu za využívané prostory a to dle výpočtu viz bod 1.1.1. Tyto náklady bude Pronajímatel fakturovat Nájemci měsíčně pozadu se splatností 14 dní. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu. Pronajímané prostory nejsou opatřeny samostatnými měřiči spotřeby.
- 2.6 1 Spotřeba vody (vodné a stočné)

Fakturovaná částka bude vypočítána jako podíl kvalifikovaného odhadu měsíční spotřeby vody a % vyjádření podílu využitých učeben. Fakturaci za roční zúčtování fakturovaného odhadu se skutečnou spotřebou provede Pronajímatel do 30 dní od doručení faktury za vodné a stočné. Dnem úhrady se rozumí den, kdy částka byla připsána na účet Pronajímatele. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu.

2. 6. 2 Spotřeba elektrické energie

Faktura bude Pronajímatelem vystavena na základě výpočtu, vycházejícího ze skutečné měsíční fakturace. Fakturovaná částka se bude rovnat podílu skutečně vyfakturované spotřeby a % vyjádření podílu vyžívané podlahové plochy.

- 2.7 V ceně nájmu nejsou zahrnuty náklady na zajištění dohledu nad žáky školy a další činnosti uvedené 3. 8, 3.9, 3.10 této smlouvy.
- 2.8 V ceně nájmu nejsou zahrnuty náklady na využití kopírovacího stroje. Nájemné za jeho využití bude stanoveno vždy na základě dodatku této smlouvy na každý nový školní rok. Nájemce předá Pronajímateli jmenný seznam svých zaměstnanců a stanoví max. měsíční počty tisků, které přidělí svým zaměstnancům. Pronajímatel se zavazuje nastavit odpovídající oprávnění na společném kopírovacím stroji na pracovišti Lužická ulice. Tyto náklady budou fakturovány Nájemci měsíčně a to v rámci vystavení faktury – daňového dokladu na uhrazení nájmu dle bodu 2.4.
- 2.9 V ceně nájmu nejsou zahrnuty náklady na využití telefonů. Nájemné za využití telefonů bude stanoveno dodatkem k této smlouvě a to vždy na každý nový školní rok.
- 2.10 V ceně nájmu jsou zahrnuty náklady na svoz odpadu, úklid včetně čisticích prostředků, licence používaného softwaru, opravy pronajímaného vybavení (využívaného Nájemcem i Pronajímatelem), revize, pronájem kopírky, internet a zabezpečení budovy komerční firmou /RSC/.

III. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 3.1 Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu v souladu s podmínkami této nájemní smlouvy, chránit jej před poškozením a zcizením. Oprávněným zástupcům Pronajímatele umožní Nájemce vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu nebo k případnému provedení potřebných oprav či údržby a za účelem úklidu.
- 3.2 Nájemce se zavazuje podřídit se případným opatřením vyplývajícím ze zabezpečení provozu budovy a v nutných případech, jako jsou evakuace osob, provozní nehody nebo požár, plnit pokyny pracovníků Pronajímatele.
- 3.3 Nájemce na své náklady neprodleně odstraní případné škody vzniklé na předmětu nájmu v důsledku své činnosti nebo po dohodě s Pronajímatelem uhradí náklady na jejich odstranění. Nájemce je povinen pečovat o pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře, aby nevznikla škoda, přičemž se řídí příslušnými právními předpisy. Po skončení nájmu předá Nájemce předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 3.4 Nájemce je povinen veškeré stroje, zařízení a další vybavení instalovat v souladu s technickými předpisy a předpisy bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO).
- 3.5 Nájemce se zavazuje v rozsahu souvisejícím s užíváním nájmu a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti na základě právních předpisů týkajících se požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení.

- 3.6 Nájemce nemá právo provádět jakékoliv stavební úpravy, či rekonstrukce v pronajímaných prostorách. Nemá právo provádět opravy a údržbu konstrukčního charakteru.
- 3.7 Pronajímatel se zavazuje k zajištění běžných oprav a údržby. Za běžnou údržbu a opravy se považuje zejména údržba a opravy nebytových prostor nekonstrukčního charakteru, tj. takové, jimiž se nezasahuje do samotné stavební podstaty budovy.
- 3.8 Nájemce se zavazuje k tomu, že zajistí dohled na žáky své školy vlastními zaměstnanci.
- 3.9 Nájemce se zavazuje k tomu, že určí vlastního zaměstnance k řešení činností související s výukou a to například komunikace s rodiči, řešení stížností apod.
- 3.10 Nájemce stanoví konkrétní vlastní zaměstnance, kteří budou zodpovídat za uzamčení a zakódování budovy, pokud bude výuka probíhat déle než do 14:50. Konkrétní jména svých zaměstnanců, včetně telefonických kontaktů, budou písemně předány Pronajímateli a to nejpozději k 30.8.2020.
- 3.11 Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady na výjezdy služby RSC v souvislosti s nedodržením bodu 3.10.
- 3.12 Nájemce se zavazuje k tomu, že zajistí, aby žáci a zaměstnanci jeho školy respektovali zákaz kouření v budovách a v celém areálu školy. Areál školy je vymezen ve školním řádu Pronajímatele (viz také www.skolalipa.cz).
- 3.13 Nájemce se zavazuje respektovat rozvržení hodin výuky Pronajímatele a zavazuje se akceptovat nastavený systém zvonění na vyučování.
- 3.14 Nájemce se zavazuje k tomu, že si zaměstnanci a žáci Nájemce nejpozději ke dni zahájení výuky na daný školní rok zakoupí od Pronajímatele čip, který jim umožní vstup do budovy. V této souvislosti předloží Nájemce pronajímateli nejpozději k 31. červenci seznam žáků a zaměstnanců, kteří budou od nového školního roku využívat prostory na pracovišti v Lužické ulici. Nejpozději k 31. 8. předá Nájemce Pronajímateli rozvrh hodin výuky. Důvodem je nastavení přístupových práv v docházkovém systému.

IV. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 4.1 Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání.
- 4.2 Pronajímatel při předání předmětu nájmu seznámí Nájemce:
- se zařízením budovy z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů)
 - s požárně nebezpečnými místy
 - s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic
 - s umístěním ohlašovny požáru

- 4.3 Pronajímatel zajistí pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, náradí a elektrických spotřebičů, které jsou v držení Nájemce s tím, že tuto povinnost má Nájemce.

V. TRVÁNÍ A UKONČENÍ SMLUVNÍHO VZTAHU

- 5.1 Předání a převzetí předmětu nájmu za účelem jeho vybavení proběhne v průběhu srpna 2020 na základě předávacího protokolu podepsaného oběma smluvními stranami.
- 5.2 Nájem se sjednává na dobu určitou **od 1. 9. 2020 do 31. 8. 2021.**
- 5.3 Smlouva o nájmu může být ukončena vzájemnou dohodou Smluvních stran.
- 5.4 Pronajímatel si vyhrazuje právo ukončit smluvních vztah před uplynutím nájmu na dobu určitou a to pokud budou opakovaně porušovány ujednání této smlouvy. A pokud Nájemce nebude opakovaně akceptovat písemné upozornění na porušování ujednání v této smlouvě.
- 5.5 Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy o nájmu:
- 5.5.1 v případě, že Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, nebo
 - 5.5.2 v případě, že Nájemce je o více než 60 dnů v prodlení s placením nájmného za užívání předmětu nájmu, nebo
 - 5.5.3 v případě, že Nájemce, nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek v předmětu nájmu anebo navazujících prostorách objektu, nebo
 - 5.5.4 v případě, že Nájemce neprovádí řádně údržbu předmětu nájmu sjednanou v této smlouvě, nebo
 - 5.5.5 v případě, že Nájemce přenechá bez souhlasu Pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu a umožní jeho užívání bez právního důvodu jiné osobě, nebo
 - 5.5.6 v případě, že Nájemce bez souhlasu Pronajímatele změnil, a to i částečně, v předmětu nájmu předmět činnosti uvedený v článku I této smlouvy o nájmu, nebo
 - 5.5.7 v případě, že Nájemce ztratí způsobilost k výkonu činnosti, kterou vykonává v předmětu nájmu.
- 5.6 Odstoupení od této smlouvy o nájmu z důvodů uvedených výše v článku 5.5 je účinné okamžikem doručení Nájemci, pokud nebude v odstoupení uveden den pozdější.
- 5.7 Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy o nájmu v případě, že předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nebo jeho pracovníků nebo jiné osoby, které Nájemce umožnil přístup do těchto prostor, nezpůsobilým ke smluvenému užívání a Pronajímatel nezjedná nápravu nejpozději do 60 (šedesáti) dnů ode dne písemného upozornění. Odstoupení je účinné okamžikem doručení Pronajímateli.

VI. ZVLÁŠTNÍ UJEDNÁNÍ

- 6.1 Nájemce bere na vědomí, že pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených Nájemcem do pronajatých prostor není součástí pojištění Pronajímatele. Pronajímatel tak nenese zodpovědnost za stroje, zařízení a materiál Nájemce.

- 6.2 Nájemce prohlašuje, že má uzavřenou smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu kryjící případnou odpovědnost Nájemce za škodu způsobenou Pronajímateli nebo třetím osobám při činnosti, kterou vykonává v předmětu nájmu. Nájemce je povinen udržovat takové pojištění v platnosti po celou dobu trvání smlouvy o nájmu s tím, že v případě požadavku Pronajímatele je povinen bezodkladně předložit doklad o existenci takového pojištění.

VII. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1 Veškeré změny této smlouvy o nájmu je možné činit pouze prostřednictvím písemných postupně číslovaných dodatků na základě úplného a vzájemného konsensu obou smluvních stran.
- 7.2 Smluvní strany se dohodly, že smlouva a dodatky se doručují doporučeným dopisem prostřednictvím poštovní přepravy, a to na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy o nájmu. Ostatní písemnosti týkající se nájmu se mohou doručovat prostřednictvím datové schránky, případně e-mailem. Pokud v průběhu plnění této smlouvy o nájmu dojde ke změně adresy některé ze Smluvních stran, je tato smluvní strana povinna neprodleně písemně oznámit druhé smluvní straně tuto změnu, a to způsobem uvedeným v tomto článku smlouvy o nájmu. Nebude-li příslušná Smluvní strana na uvedené adrese zastižena, písemnost se prostřednictvím poštovního doručovatele uloží na poštu. Nevyzvedne-li si příslušná Smluvní strana zásilku do deseti (10) kalendářních dnů od uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se Smluvní strana o doručení nedozvěděla.
- 7.3 Tato smlouva o nájmu nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran.
- 7.4 Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu o nájmu uzavírají po vzájemné dohodě na základě jejich pravé a svobodné vůle a nikoliv v tísní, ani za nijak nápadně nevýhodných podmínek, že si smlouvu o nájmu přečetly a s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 7.5 Smluvní strany souhlasí se zveřejněním smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v registru zveřejní Nájemce.
- 7.6 Tato smlouva o nájmu se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom stejnopisu.

V České Lípě dne.....

V Liberci dne

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce

Příloha: č. 1 – Kalkulace nákladů pronájmu