

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění
mezi

1. společnost **Lázně Luhačovice, a.s.**
zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 809
sídlem v Luhačovicích, Lázeňské nám. 436, PSČ 763 26
jednatel generálním ředitelem MUDr. Eduardem Bláhou
IČO: 46347828
DIČ: CZ46347828
bankovní spojení Komerční banka, a.s., pobočka Luhačovice
č.ú.: 21009661/0100
(dále také jen „pronajímatel“)
na straně jedné

a

2. společnost **Základní škola při dětské léčebně Luhačovice**
jednatelkou ředitelkou Mgr. Martou Hubáčkovou
zřizovatel: Zlínský kraj
IČO: 61716448
bankovní spojení Komerční banka, a.s., pobočka Luhačovice
č.ú.: 1582060277/0100
(dále také jen „nájemce“)
na straně druhé

společně také „smluvní strany“

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti, a to domu č.p. 465 – II. dětské léčebny a domu č. p. 130 – Vítkov, kde se nachází nebytové prostory učeben a jiné nebytové prostory určené k provězu ZŠ. Seznam těchto nebytových prostor tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.
2. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát nebytový prostor nájemci do nájmu.

Článek II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytový prostor, jak je popsáno v čl. I této smlouvy. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou, a to po celou dobu smluvního vztahu.

2. Pronajímané prostory jsou nájemci přenechávány k provozování ZŠ, která je vedena v seznamu škol u Krajského úřadu Zlínského kraje, tř. T. Bati 21, 761 90 Zlín.
3. Nájemce prohlašuje, že pronajaté prostory přijímá do svého užívání ve stavu, ve kterém se nachází v době jejich předání pronajímatelem a že nebude od pronajímatele požadovat žádné jejich úpravy.

Článek III. Trvání smlouvy

1. Nájemní vztah podle této smlouvy se sjednává od 1. 1. 2012 na dobu neurčitou.

Článek IV. Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení

1. Za nájem prostor bude nájemce hradit pronajímateli roční nájemné, které bylo stanoveno dohodou smluvních stran v souladu s obecně platnými právními předpisy, podle tohoto výpočtu:
 - a) v domě II. dětské léčebny 538 m²
 - b) v domě Vítkov 46 m²celkem 584 m².
2. Vzhledem k využívání pronajatých prostor nájemcem pouze v období školního roku a k využívání prostor zároveň i pronajímatelem pro potřeby provozu léčebny je rozhodná plocha pro výpočet nájemného ve výši 1/3, tj. 292 m².
3. Nájemné v roce 2012 činí 517 Kč/m² rozhodné plochy pronajatých prostor, tj.:

Objekt	Za rok v Kč	Za měsíc v Kč
II. dětská léčebna	139 080	11 590
LD Vítkov	11 880	990
Celkem	150 960	12 580

4. Pronajímatel se zavazuje poskytovat v roce 2012 nájemci služby, jejichž paušální cena včetně DPH za kalendářní měsíc je následující (v Kč):

Objekt	Úklid	Teplo a ohřev vody, resp. temperování prostor	Elektřina	Vodné a stočné	Celkem vč. DPH	
II. dětská léčebna	26 115	11 461 resp. 4 167*)	2 218	4 566	44 360	resp. 4 167*)
LD Vítkov	2 298	1 499 resp. 624*)	144	714	4 655	resp. 624*)
Celkem za měsíc	28 413	12 960 resp. 4 791*)	2 362	5 280	49 015	resp. 4 791*)

Cena označená *) zahrnuje pouze temperování pronajatých prostor a použije se v měsících topného období, ve kterých bude škola po celý kalendářní měsíc mimo provoz. V měsících červenci a srpnu bude pronajímatel účtovat pouze nájemné.

Při zvýšení sazeb DPH upraví pronajímatel paušální cenu služeb adekvátně tomuto zvýšení.

5. Nájemce se zavazuje, že nájemné a úhradu za služby včetně DPH podle odst. 3 a 4 tohoto článku bude platit v roce 2012 měsíčně předem takto:

Objekt	Nájemné a služby	Nájemné a temperování
II. dětská léčebna	55 950	15 757
LD Vítkov	5 645	1 614
Celkem za měsíc	61 595	17 371

6. Pronajímatel vyúčtuje nájemné včetně služeb do 10. dne předcházejícího měsíce, v němž má nájemce stanovený termín k placení. Výjimkou je nájemné a úhrada za služby v měsíci lednu příslušného roku, které nájemce zaplatí dle daňového dokladu vystaveného pronajímatelem v tomto měsíci.
7. Nájemce bere na vědomí, že sjednané nájemné a paušál za služby související s nájmem nebytových prostor a zajišťované pronajímatelem budou s platností od 1. 1. 2013 a roky následující řešeny formou písemných cenových ujednání.
8. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pokud v průběhu roku budou zvýšeny ceny poskytovaného plnění, bude výpočet prováděn dle nových cen po jejich účinném vyhlášení.
9. V případě, že nájemné a úhrada za služby nebudou uhrazeny ve sjednaném termínu, je nájemce povinen hradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z fakturované částky za každý den prodlení. Prodlení bude považováno za podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel tak vznikne oprávnění od smlouvy odstoupit, jestliže to nájemci oznámí bez zbytečného odkladu poté, kdy se o tomto porušení dověděl.

Článek V. Povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:
- umožnit nájemci užívání prostor v souladu s touto smlouvou a řádně plnit závazky, které pro něho z této smlouvy vyplývají,
 - provádět na svůj náklad a bez zbytečného odkladu nutné opravy přesahující rámec běžných oprav a běžné údržby.
2. Nájemce je povinen:
- prostory používat výhradně v souladu s podmínkami této smlouvy a k účelům, pro které byly pronajaty (čl. II, odst. 2),
 - při využívání prostor jednat tak, aby v těchto prostorách nezpůsobil pronajímateli škodu poškozením nebo opotřebením nad rámec obvyklého opotřebením. Odpovídá přitom pronajímateli za škodu, která vznikla v pronajatých prostorách jeho zaviněním, i za škodu, která vznikla působením věcí nájemce v těchto prostorách se nacházejících, a též za škody, které v prostorách způsobily třetí osoby. Veškeré škody nájemce ihned nahlásí pronajímateli v zastoupení ředitele dětských léčeben.,
 - dodržovat zásadu, že není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dát prostory, (ani jejich část), do podnájmu anebo umožnit jejich využití třetí osobou,

- d) provádět v prostorách na své náklady běžnou údržbu a běžné opravy,
 - e) jakékoliv úpravy nad rámec běžné údržby a běžných oprav (písm. d) provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Před prováděním úprav se smluvní strany dohodnou na postupu prací a způsobu financování.,
 - f) provádět kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce, za něž nese odpovědnost. Zjištění závad nahlásit okamžitě pronajímateli v zastoupení ředitele dětských léčeben.,
 - g) umožnit pronajímateli vstup do pronajatých prostor, kdykoliv o to z opodstatněných důvodů pronajímatel požádá,
 - h) při skončení nájmu předat prostory ve stavu, v němž je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud však provedl změny podle písm. e) (tj. s písemným souhlasem pronajímatele) není povinen uvádět tyto změny do původního stavu, pokud nebylo písemně dohodnuto jinak.,
 - i) uzavře obvyklé odpovědnostní pojištění za škody vzniklé jeho činností a pojištění za škodu na svém majetku, který do pronajatých prostor vnese.
3. Nájemce prohlašuje, že si je vědom, že pojištění objektu, které má sjednané pronajímatel, se nevztahuje na věci jím vnesené do pronajatých prostor.

Článek VI. Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah podle této smlouvy končí:
 - písemnou dohodou smluvních stran;
 - písemnou výpovědí.
2. Pronajímatel je oprávněn dát nájemci výpověď, jestliže nájemce poruší povinnost uvedenou ve smlouvě a nesjedná nápravu do 14 dnů poté, kdy k tomu byl pronajímatelem vyzván, zejména je-li v prodlení s úhradou nájemného a služeb, čímž není dotčeno ustanovení o odstoupení od smlouvy podle čl. IV odst. 9 této smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn dát pronajímateli výpověď tehdy, jestliže pronajímatel porušil povinnost, kterou na sebe vzal touto smlouvou.
4. Výpověď musí být doručena druhé smluvní straně doporučeným dopisem nejpozději do tří měsíců poté, kdy výpověď mohla být dána poprvé, přičemž výpovědní lhůta počíná běžet dnem následujícím po dni jejího doručení a činí jeden měsíc.

Článek VII.

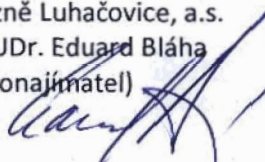
Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
3. Smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 1. 2012.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

Luhačovice 28. 11. 2011

ZÁKLADNÍ ŠKOLA
při dětské léčebně Luhačovice
Čs. armády 465
763 26 Luhačovice ③

Lázně Luhačovice, a.s.
MUDr. Eduard Bláha
(pronajímatel)



Základní škola při dětské léčebně Luhačovice
Mgr. Marta Hubáčková
(nájemce)



ZÁKLADNÍ ŠKOLA při dětské léčebně LUHAČOVICE
Došlo: - 3 -01- 2012
Č.j. 5PDL/001/2012
Vyřizuje: Chvátilová KF: -

SEZNAM NEBYTOVÝCH PROSTOR

Dům: II. dětská léčebna

učebna	č. 1	34,20 m ²
	č. 2	37,76 m ²
	č. 3	34,20 m ²
	č. 4	34,20 m ²
	č. 5	34,20 m ²
	č. 6	37,76 m ²
	kancelář	16,20 m ²
chodba	I. patro	34,80 m ²
		19,80 m ²
	II. patro	34,80 m ²
		19,80 m ²
	u sborovny	6,16 m ²
kabinet	č. 1	11,22 m ²
	č. 2	11,22 m ²
	přírodovědný	10,20 m ²
WC	I. patro	27,55 m ²
	II. patro	27,55 m ²
schodiště	2 patra	59,50 m ²
ředitelna		11,90 m ²
<u>sborovna</u>		<u>35,40 m²</u>
Celková výměra		538,42 m ²

Dům: Vítkov

učebna	II. patro	32,00 m ²
kabinet s předsíňkou	II. patro	12,00 m ²
<u>sociální zařízení</u>		<u>2,00 m²</u>
Celková výměra		46 m ²

Dodatek č. 5

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 4/2011/NAJ ze dne 28. 11. 2011 uzavřené mezi

1. společností **Lázně Luhačovice, a. s.**
zapsanou **v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 809**
sídlem **v Luhačovicích, Lázeňské náměstí 436, PSČ 763 26**
jediným generálním ředitelem **MUDr. Eduardem Bláhou**
IČO **46347828**
DIČ **CZ46347828**
bankovní spojení **Komerční banka, a. s., pobočka Luhačovice**
č. účtu **21009661/0100**
(dále také jen „pronajímatel“)
na straně jedné

a

2. společností **Základní škola při dětské léčebně Luhačovice**
jedinou ředitelkou **Mgr. Martou Hubáčkovou**
zřizovatel **Zlínský kraj**
IČO **61716448**
bankovní spojení **Komerční banka, a. s., pobočka Luhačovice**
č. účtu **1582060277/0100**
(dále také jen „nájemce“)
na straně druhé
společně také „smluvní strany“

Výše uvedené smluvní strany se dohodly, že tímto dodatkem se nájemní smlouva mění a doplňuje takto:

Článek IV. Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení odst. 1. - 5. tohoto článku zní takto:

1. Za nájem prostor o výměře 528,2 m² bude nájemce hradit pronajímateli roční nájemné, které bylo stanoveno dohodou smluvních stran v souladu s obecně platnými právními předpisy.
2. Vzhledem k využívání pronajatých prostor nájemcem pouze v období školního roku a k využívání prostor zároveň i pronajímatelem pro potřeby provozu léčebny je rozhodná plocha pro výpočet nájemného ve výši 1/2, tj. 264,1 m².
3. Nájemné v roce 2017 činí 517 Kč/m² rozhodné plochy pronajatých prostor, tj. 136 536,- Kč za rok, resp. 11 378,- Kč za měsíc.

4. Pronajímatel se zavazuje poskytovat v roce 2017 nájemci služby, jejichž paušální cena včetně DPH za kalendářní měsíc je následující (v Kč):

Úklid	Teplo a ohřev vody, resp. temperování prostor	Elektřina	Vodné a stočné	Celkem vč. DPH
31 339	10 549 resp. 3 751*)	1 497	3 679	47 064 resp. 3 751*)

Cena označená *) zahrnuje pouze temperování pronajatých prostor a použije se v měsících topného období, ve kterých bude škola mimo provoz. V měsících červenci a srpnu bude pronajímatel účtovat pouze nájemné.

Při zvýšení sazeb DPH upraví pronajímatel paušální cenu služeb adekvátně tomuto navýšení.

5. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a služby včetně DPH podle odstavců 3 a 4 tohoto článku měsíčně předem na základě faktury vystavené pronajímatelem.

Ostatní odstavce tohoto článku se nemění.

V ostatním zůstává smlouva v původním znění.

Dodatek č. 5 je vyhotoven ve 2 stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jeden.

Dodatek č. 5 nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podepsání oběma smluvními stranami.

Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s textem dodatku č. 5, který je nedílnou součástí smlouvy. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Luhačovice 13. 12. 2016

MUDr. Eduard Bláha
za pronajímatele

Mgr. Marta Hubáčková
za nájemce

