**S M L O U V A č. CNP 19001**

**o nájmu prostor sloužících k provozování Speciálně pedagogického centra**

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. Občanského zákoníku

kterou uzavřely:

**Střední škola technická, Most, příspěvková organizace**

Se sídlem: Dělnická 21, 434 01 Most

Zastoupená: PaedDr. Karlem Vokáčem, ředitelem organizace

Zřizovatel: Ústecký kraj, Krajský úřad Ústeckého kraje, č. j. 84/2001 ze dne 05. 09. 2001

**IČ : 00125423 bankovní spojení: KB, a.s. Most**

**DIČ: CZ00125423 číslo účtu: 30338491/0100**

**(dále jen pronajímatel)**

**a**

**Logopedická základní škola, Měcholupy 1, příspěvková organizace**

Se sídlem: Měcholupy 1, 439 31 Měcholupy

Zastoupená: Mgr. Alexandrem Bednářem, ředitelem organizace

Kontakt: tel. +420 603 835 777, email: [specialniskola@lzs-mecholupy.cz](mailto:specialniskola@lzs-mecholupy.cz)

Zřizovatel: Ústecký kraj, Krajský úřad Ústeckého kraje, č. j. 46/2001 ze dne 20. 06. 2001

**IČ: 61357286 bankovní spojení: KB žatec**

**DIČ: CZ61357286 číslo účtu: 3140840267/0100**

**(dále jen nájemce)**

**I.**

**PŘEDMĚT NÁJMU**

Na základě výpisu z katastru nemovitostí, katastrální území Skyřice [749206], list vlastnictví č. 3733 má pronajímatel právo hospodaření k pozemku a stavbě SO č. 101 na stavební parcele č. 94. Vlastnické právo k těmto pozemkům a stavbám na nich stojícím má Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem – centrum, 400 01 Ústí nad Labem.

1. Touto smlouvou pronajímá pronajímatel nájemci:

* nebytový prostor ve stavebním objektu č. 101 – 2. NP domova mládeže, sekce „C“, o výměře 550,1 m2

V souvislosti se sjednaným nájmem se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci tyto služby:

⇒ dodávku tepla, vody a elektrické energie

⇒ ostatní služby

a to za podmínek dále uvedených.

Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát prostor sloužící k provozování speciálně pedagogického centra nájemci do nájmu.

2. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu prostor sloužící k provozování speciálně pedagogického centra, a to se všemi součástmi a příslušenstvím (dále také jen „předmět nájmu“).

3. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva na poskytování služeb vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla) a to včetně práva vstupu k nebytovému prostoru hlavním vchodem do nemovitosti.

4 Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.

5. Nájemce nebytový prostor se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů v souladu s touto smlouvou.

6. O předání a převzetí prostoru sloužícího k provozování speciálně pedagogického centra sepíší smluvní strany protokol.

**II.**

**ÚČEL NÁJMU**

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat prostory, které vznikly v rámci stavební akce s názvem: „*Změna dokončené stavby – přístavba a stavební úpravy sekce „C“ budovy čp. 21 (domov mládeže) Most, Velebudice, Dělnická“*. Tyto prostory jsou určeny pro provoz Speciálně pedagogického centra. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory výhradně k účelu sjednanému touto smlouvou a to: provozování Speciálně pedagogického centra. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.

2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, to platí, i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

**III.**

**CENY ZA NÁJEMNÉ A SLUŽBY**

1. Ceny za nebytové prostory jsou stanoveny na základě dohody stran s ohledem na skutečnost, že obě strany mají stejného zřizovatele, z jehož finančních prostředků strany hospodaří.

**IV.**

**ZPŮSOB ÚHRADY NÁJEMNÉHO A SLUŽEB**

1. Nájemce se zavazuje platit nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním nebytových prostor SŠT po skončení kalendářního měsíce na základě vystavené faktury pronajímatelem do doby splatnosti uvedené na faktuře.

2. Dostane-li se nájemce do prodlení se zaplacením nájemného a služeb, bude pronajímatel nájemci účtovat za každý den prodlení 2,5 promile dlužné částky, nejméně však 25,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

3. Pronajímatelem budou prováděny úpravy nájemného (dle článku III.) vždy na základě změn cenových relací popř. legislativních změn písemným sdělením nájemci. Nájemce se zavazuje jednostranné zvýšení nájemného akceptovat a následující platbu hradit již v částce po zvýšení.

4. Úpravy výše nájemného dle článku III. vyplývající z úprav článku I. (Předmět nájmu) budou prováděny písemným dodatkem, souhlasným projevem obou smluvních stran.

**V.**

**DOBA TRVÁNÍ NÁJMU**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou.
2. Smlouvu lze vypovědět bez výpovědní doby pro její zvlášť závažné porušení, kdy za jedno z takových porušení se považuje i neuhrazení nájmu ve sjednaném termínu, kdy taková výpověď by pak byla účinná okamžikem doručení druhé straně.
3. Obě smluvní strany mají právo tuto smlouvu písemně vypovědět. Délka výpovědní lhůty činí dva měsíce a počíná běžet 1. dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Skončením nájemného nezaniká nájemci povinnost doplatku dlužného nájemného.

**VI.**

**VZÁJEMNÁ PRÁVA A POVINNOSTI**

1. Nájemce není oprávněn, bez předchozího písemného souhlasu provádět v pronajatých prostorech stavební ani jiné úpravy. Veškeré eventuální schválené úpravy si provede nájemce na vlastní náklady.

2. Nájemce je povinen dodržovat veškeré obecně závazné předpisy a platné organizační normy a řídicí akty SŠT Most, se kterými byl při podpisu smlouvy podrobně seznámen a které jsou s předmětem nájmu spojeny, zejména pak předpisy bezpečnostní, protipožární, hygienické a důsledné dodržování postupu při likvidaci (znehodnocování) odpadu, který produkuje nájemce svojí činností - zákon č. 185/2001 Sb.

1. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu, oznámit pronajímateli potřebu oprav prostor a zařízení jím užívaných, jdou-li ve smyslu této smlouvy k tíži pronajímatele, jinak odpovídá za případnou škodu. Nájemce se zavazuje provádět na vlastní náklad na předmětu nájmu běžnou údržbu, která souvisí se sjednaným provozem nebo v něm má původ.

Běžná údržba zahrnuje:

1. Sanitární zařízení:

- Upevnění uvolněných umyvadel, baterií, klozetových mís, pisoárů, dřezů, výlevek, zrcadel apod.

- Opravy a výměny výtokových ventilů – kohoutků

- Výměny těsnění, kuželek pro ventily a čištění ventilů

- Opravy a výměny všech částí splachovacích zařízení (táhla, tlačítka, růžice apod.)

- Opravy a výměny umyvadel, baterií, klozetových mís, pisoárů, dřezů, výlevek a WC sedátek

1. Elektrické zařízení:

- Opravy a výměny vypínačů a zásuvek

- Výměnu spotřebního materiálu veškerých svítidel (žárovky, výbojky, zářivky apod.)

- Výměnu baterií v nouzovém osvětlení

1. Kování, zámky, dveřní křídla:

- Opravy a výměny cylindrických zámků

- Opravy dveřních kování

- Seřizování a mazání dveřních křídel a závěsů dveřních křídel

1. Podlahy:

- Opravy a výměny prahů

- Opravy a výměny podlahových krytin (PVC, koberce)

1. Malířské práce:

- Drobné opravy vnitřních omítek a malířské práce drobného charakteru

- Obnovy nátěrů dřevěných a kovových prvků

1. Ostatní práce, které mají charakter drobné údržby
2. Nájemce nesmí předmět nájmu dále pronajímat.
3. Pracovníci nájemce se budou zdržovat v pronajatých prostorách a v nezbytné míře v prostorách společných. Při vstupu do objektu SŠT se budou prokazovat platným průkazem.
4. Pronajímatel se zavazuje, že předmět nájmu bude udržovat na svůj náklad ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání (střecha, plášť budovy, rozvody vody, tepla, elektr. energie, kanalizace apod.).
5. Pokud tato smlouva neupravuje vztahy mezi nájemcem a pronajímatelem jinak, řídí se ustanoveními občanského zákoníku.
6. Pronajímatel se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu na pronajatý stavební objekt. Za hodnoty, které jsou vlastním majetkem nájemce a za pronajatý OE, DDHM a DHM SŠT přebírá nájemce dnem vzniku nájemní smlouvy veškerou odpovědnost.
7. Na základě požadavku nájemce zajistí pronajímatel provedení údržbářských prací. Nájemce souhlasí s vyfakturováním těchto prací na základě jím podepsaného úkolového listu.
8. V návaznosti na článek III. upravující cenu nájemného a služeb a článek VII. odst. č. 1 obsahující závěrečná ujednání je nájemce povinen podepsaný dodatek ve dvou vyhotoveních kvalifikovaným způsobem předat pronajímateli k založení jako přílohu k uzavřené smlouvě č. CNP 19001 ve lhůtě deseti kalendářních dnů po jeho přijetí. Nesplněním této podmínky dle článku V. odst. 2 smlouvy bude pronajímatel považovat za závažné porušení smluvních podmínek, které by byly uplatněny formou výpovědi.
9. Nájemce se zavazuje, že do trezoru vrátnice SŠT Most, uloží pro případ výjimečné situace v zapečetěné schránce klíče od pronajatých prostor (aktualizovat uložené klíče např. při výměně). Případný výdej klíčů bude evidován a odůvodněn.
10. Nájemci se ukládá, aby změnu bydliště, případně sídlo právnické osoby a jeho statutárního zástupce, neodkladně písemně sdělil SŠT. Nestane-li se tak, bude mít pronajímatel důvod považovat chování nájemce za porušení této smlouvy s možností zrušení smlouvy jednostrannou výpovědí, event. odstoupením od smlouvy.

13. Pronajímatel se zavazuje s předstihem nejméně 5 dní nájemce informovat o provádění pravidelných revizí a odstávek zařízení na dodávku energií. Pronajímatel se současně zavazuje neprodleně nájemce informovat o vzniklých závadách a haváriích na energetických sítích pronajímatele i dodavatele s informací o předpokládané délce odstávky. Po dobu odstávky a případně i havárií není SŠT Most povinna zajišťovat náhradní dodávky energií a za vzniklé vícenáklady nájemci nezodpovídá.

14. Vjezd a parkování vozidel v areálu SŠT je možné pouze na základě písemného povolení ředitele organizace.

15. Na základě zákona č. 65/2017 Sb. o opatřeních k ochraně před škodami působenými tabákovými výrobky, alkoholem a jinými návykovými látkami a o změně souvisejících zákonů s účinností od 1. 6. 2017 se zakazuje kouřit ve vnějších i vnitřních prostorách všech typů škol a školských zařízení, **tj. i v SŠT. Zákaz se vztahuje i na nájemce, působící v prostorách SŠT.**

16. Nájemce bude zajišťovat revize a pravidelné kontroly předmětu nájmu a to v  souladu s obecnými předpisy bezpečnosti práce a protipožární ochrany. Protokol o provedení veškerých revizí bude nájemce v jednom vyhotovení předávat na oddělení správy majetku a služeb pronajímatele a to včetně zpráv o odstranění zjištěných závad. Na základě písemné objednávky je možné zajistit provádění těchto revizí pronajímatelem. V případě zajištění revizní činnosti pronajímatelem jsou tyto revize prováděny dle plánu revizí nájemce.

17. V případě ukončení této smlouvy je nájemce povinen předat pronajímateli pronajatý majetek ve stavu odpovídající běžnému opotřebení při užívání po dobu nájmu. Předání bude provedeno písemně – protokolárně.

18. V případě, že nájemce nejpozději v den zániku účinnosti této smlouvy nebytové prostory nevyklidí, je pronajímatel dle dohody stran oprávněn na náklady nájemce nebytové prostory zpřístupnit a vyklidit a nebytový prostor přenechat dalšímu nájemci, s čímž nájemce výslovně souhlasí. Věci nájemce budou uloženy u pronajímatele a nájemce je povinen zaplatit skladné v cenách obvyklých.

19. Smluvní strany prohlašují, že jejich závazkový vztah založený touto smlouvou se řídí ustanoveními této smlouvy a dohodou tak vylučují aplikaci těch ustanovení právních předpisů nemajících kogentní povahu, která odporují ustanovením sjednaným v této smlouvě. Vztahy, jež nejsou výslovně upraveny v této smlouvě, se pak řídí ustanoveními příslušných právních předpisů. Vztahy, které nejsou upraveny v právních předpisech a ani touto smlouvou, se pak řídí ustanoveními právních předpisů, která jsou jim jejich povahou nejbližší.

Sjednává se, že každá písemnost stran je doručena dnem, kdy se odesílateli od držitele poštovní licence vrátí z jakéhokoliv důvodu nedoručená poštovní zásilka adresovaná adresátovi na jeho adresu v této smlouvě jako adresu pro doručování uvedenou či naposledy sdělenou.

Strany této smlouvy si tímto sjednávají fikci pro doručení zásilek poštou a to tak, že uvádí, že písemnosti doručované poštou mají být zasílány na adresu uvedenou v této smlouvě.

Pokud by došlo ke změně doručovací poštovní adresy, je příslušná strana povinna neprodleně a to písemně oznámit tuto skutečnost druhé straně. Do doby, než takto učiní a takové oznámení je doručeno druhé straně, je za doručovací adresu považována adresa uvedená shora. V případě doručování písemnosti je taková písemnost považována za doručenou dnem kdy:

* druhá strana písemnost převezme
* posledním dnem uložení písemnosti na poště
* dnem, kdy dojde k odmítnutí převzetí zásilky
* dnem oznámení pošty o tom, že adresát je na uvedené adrese neznámý
* dnem oznámení pošty o tom, že se adresát z uvedené adresy odstěhoval

**VII.**

**VZNESENÍ NÁMITEK**

1. Při skončení nájemní smlouvy výpovědí má vypovídaná strana právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi v písemné formě námitky;

2. Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zaniká.

3. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

**VIII.**

**NÁHRADA NA PŘEVZETÍ ZÁKAZNICKÉ ZÁKLADNY**

1. Nájemce se výslovně vzdává práva na náhradu za převzetí podnikatelské základny.

**IX.**

**ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ**

1. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy budou prováděny pouze písemným dodatkem.

2. Účastníci dále prohlašují, že tato smlouva je uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, že ji uzavírají bez nátlaku, při plném vědomí, po zralé úvaze, nikoliv v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek a že zcela porozuměli obsahu této smlouvy, na důkaz čehož připojují své podpisy pod její text.

3. Nedílnou součástí této smlouvy je „Smlouva o plnění povinností na úseku požární ochrany“, která je sepsána ve třech vyhotoveních.

4. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každá má platnost originálu.

Obdrží: 1x nájemce

2x pronajímatel

5. Tato smlouva nabývá účinnosti od 01.04.2019.

V Mostě dne: 29.03.2019 V Mostě dne: 29.03.2019

Pronajímatel:..……………………………….. Nájemce:………………………………

PaedDr. Karel Vokáč Mgr. Alexandr Bednář

ředitel ředitel