

Nájemní smlouva

č. PA-2020-0006

uzavřená v souladu s ustanovením
§ 2201a 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:

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: Komerční banka a. s.

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 Nájem prostor (učeben a kabinetů specifikovaných níže viz tabulka v bodě 1.1.3) v budově Pronajímatele na adrese **28. října 2707, Česká Lípa**, o celkové výměře **764 m²**.

1.1.2 Podmínky pro využití některých učeben a to nad rámec bodu 1.1.1(tělocvična a učebny výpočetní techniky umístěné v 5.NP budovy E) :

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) Nájem za tyto prostory bude stanoven podle skutečného počtu hodin, který Nájemce zde odučí. Výše nájmu 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.

e) V ceně nájmu je zahrnuto 5 hodin výuky týdně v učebnách výpočetní techniky a to od 7:00 hodin do 14:20 hodin.

1.1.3 Soupis pronajímáných učeben a kabinetů a jejich výměra:

Budova	Místnost	Výměra v m ²	Vybavení*)
E 4.NP	E 401 kabinet + chodba	14 + 9	Přesný soupis vybavení pronajímáných nebytových prostor bude součástí předávacího protokolu.
	E 402	14 + 3	
	E 403a	14 + 9	
	E 403b	16	
	E 404 šatna	9	
	E 406,407 sociální zařízení		
	E 409 učebna	44,66	
	E 410 učebna	61,21	
	E 411 šatna	21,59	
	E 412 šatna	21,59	
	E 413 učebna	61,16	
	E 414 učebna	44,79	
	E 415 sklad (WC pro imobily)	8,85	
	E 416 WC	7,13	
	E 417 šatna	9,12	
	E 418 učebna	41	
	E 420 učebna	39,74	
A 1.NP	Odborná učebna	46,68	
CI.NP	Učebna C 100	66,42	
	Učebna C 113	45,00	

- 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 podnajíem užívaných prostor dalším fyzickým nebo právnickým osobám.
- 1.4. Pronajímatel neumožňuje nájemci využívat pronajaté prostory ke komerčním účelům.

II.

VÝŠE NÁJEMNÉHO, ÚHRADA CENY SLUŽEB A PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 2.1 Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran za pronajaté prostory o výměře 764 m² a činí měsíčně **27 157,- Kč**.
- 2.2 Nájemné za využívání učeben výpočetní techniky a tělocvičny je stanoveno nad rámec bodu 1.1.3 d) a e) hodinovou sazbou ve výši na **250,- Kč** za jednu vyučovací hodinu u pronájmu tělocvičny a **120,- Kč** za jednu hodinu u pronájmu výpočetní techniky.
- 2.3 Nájemné bude Pronajímatel nájemci fakturovat měsíčně vždy po ukončení příslušného měsíce. Dnem úhrady se rozumí den, kdy částka byla připsána na účet Pronajímatele. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu.
- 2.4 V ceně nájemného není zahrnuta úhrada nákladů související s odběrem vody (vodné a stočné), úhrada nákladů za odběr elektrická energie a náklady za vytápění. Tyto níže vyčíslené paušální náklady budou fakturovány samostatně měsíčně spolu s nájemným.
- 2.5 **Spotřeba vody** (vodné a stočné). Fakturovaná částka byla stanovena podle počtu osob **ve výši 4 675,- Kč bez DPH**.
- 2.6 **Spotřeba elektrické energie** byla stanovena **ve výši 2 566,- Kč bez DPH**.
- 2.7 **Náklady na vytápění** bude Pronajímatel fakturovat na základě výpočtu podle m² vytápěné plochy **ve výši 4 517,- Kč bez DPH**.
- 2.8 K výše uvedeným položkám bude pronajímatel nájemci účtovat příslušnou částku DPH v předepsané sazbě.
- 2.9 V ceně nájmu nejsou zahrnuty náklady na využití telefonů. Náklady za využívání telefonů budou fakturovány měsíčně dle skutečně vynaložených nákladů za uskutečněné hovory.
- 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, 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 o 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 Nájemce se zavazuje k tomu, že zajistí dohled nad žáky své školy vlastními zaměstnanci.
- 3.8 Nájemce se zavazuje k tomu, že určí vlastního zaměstnance k řešení činností související s výukou a to například komunikace s rodiči, řešení stížností apod.
- 3.9 Nájemce stanoví konkrétní vlastní zaměstnance, kteří budou zodpovídat za uzamčení a zakódování pronajatých prostor. Konkrétní jména svých zaměstnanců, včetně telefonických kontaktů, budou písemně předány Pronajímateli a to nejpozději k 30.8.2020.
- 3.10 Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady na výjezdy služby RSC v souvislosti s nedodržením bodu 3.9.
- 3.11 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).
- 3.12 Nájemce se zavazuje respektovat rozvržení hodin výuky Pronajímatele a zavazuje se akceptovat nastavený systém zvonění na vyučování.

- 3.13 Součástí předávacího protokolu bude i řešení přístupu nájemce do předmětu nájmu současně s předáním klíčů.
- 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 pronajaté prostory. 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 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. Netýká se oprav výpočetní techniky.
- 4.3 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
- 4.4 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 Nájem se sjednává na dobu **určitou od 1. 9. 2020 do 31. 8. 2021.**
- 5.2 Předání a převzetí předmětu nájmu proběhne v průběhu srpna 2020 na základě předávacího protokolu podepsaného oběma smluvními stranami.
- 5.3 Pronajímatel umožní nájemci postupně přestěhování jeho movitého majetku do prostor pronajímatele **již v měsíci červnu a červenci.**
- 5.4 Nájemní smlouva může být ukončena vzájemnou dohodou Smluvních stran.
- 5.5 Pronajímatel si vyhrazuje právo ukončit smluvní vztah před uplynutím nájmu na dobu určitou a to pokud budou opakovaně porušovány ujednání této smlouvy ze strany nájemce a pokud Nájemce nebude opakovaně akceptovat písemné upozornění na porušování ujednání v této smlouvě.

- 5.6 Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy o nájmu:
- 5.6.1 v případě, že Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, nebo
 - 5.6.2 v případě, že Nájemce je o více než 30 dnů v prodlení s placením nájemného za užívání předmětu nájmu, nebo
 - 5.6.3 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
 - 5.6.4 v případě, že Nájemce neprovádí řádně údržbu předmětu nájmu sjednanou v této smlouvě, nebo
 - 5.6.5 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
 - 5.6.6 v případě, že Nájemce bez souhlasu Pronajímatele změnil, a to i částečně, v předmětu nájmu předmět činnosti uvedený v článku I. této nájemní smlouvy, nebo
 - 5.6.7 v případě, že Nájemce ztratí způsobilost k výkonu činnosti, kterou vykonává v předmětu nájmu.
- 5.7 Odstoupení od této smlouvy o nájmu z důvodů uvedených výše v článku 5.5 je účinné okamžikem doručení Nájemci s tím, že smlouva bude ukončena 3 měsíce od okamžiku účinnosti odstoupení.
- 5.8 Nájemce je oprávněn odstoupit od této nájemní smlouvy 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 nesjedná 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 nájemní smlouvy 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.

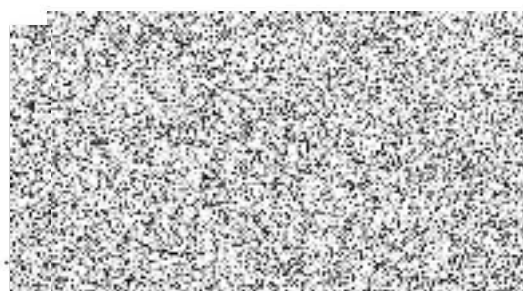
- 7.2 Smluvní strany se dohodly, že smlouva a dodatky se doručují doporučeným dopisem prostřednictvím poštovní přepravy, a to na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy o nájmu. Ostatní písemnosti týkající se nájmu se mohou doručovat prostřednictvím datové schránky, případně e-mailem. Pokud v průběhu plnění 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 poště. 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 6.2.2020



Pronajímatel

V Liberci dne 6.2.2020



Nájemce