

NS 02-2017

**SMLOUVA O PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

*ve smyslu §§ 2201 a násl. zák. č. 89/2012, občanského zákoníku*

**Jedličkův ústav, příspěvková organizace**

se sídlem: Lužická 920/7, Liberec – Staré Město, 460 01 Liberec 1

IČ: 70 93 25 22

Zastoupená: Mgr. Vladimírem Ptáčkem, ředitelem organizace

bank. spojení: KB Liberec, č. účtu 78-6097120267/0100

dále jako „pronajímatel“

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

se sídlem: Jablonecká 999, 460 04 Liberec

IČ: 46 74 68 62

Zastoupená: PhDr. Milanem Adamcem, ředitelem školy

bank. spojení: ČNB Ústí n/L. 43030461/0710

dále jako „nájemce“

uzavírají tuto

**SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

V souladu se zákonem č.89/2012, občanského zákoníku a dalších obecně závazných právních předpisů, **uzavírají následující smlouvu o nájmu nebytových prostor:**

**I.**

Pronajímatel má dle zřizovací listiny ve správě nemovitosti a pozemky přilehlé v areálu Jedličkova ústavu Liberec 1, ul. Lužická 920/7, které se nachází na stavební parcele č. 5446, 6447 a 5448, tak jak jsou dnes zapsány u Katastrálního úřadu v Liberci na listu vlastnictví č. 830.

Jedličkův ústav, příspěvková organizace, ul. Lužická 920/7, pronajímá nájemci v souladu se Zřizovací listinou, dále uvedené nebytové prostory za sjednanou cenu, aby je užíval ke vzdělávání dětí Jedličkova ústavu v Liberci a v souladu se Zřizovací listinou nájemce. Jedná se o následující prostory:

**Dům B – přízemí:**

Šatna 8,69 m<sup>2</sup>

**Dům B – 1.p.**

1. učebna	36,51 m <sup>2</sup>
2. učebna	22,01 m <sup>2</sup>
3. učebna	20,29 m <sup>2</sup>
4. učebna	44,76 m <sup>2</sup>
5. učebna	28,00 m <sup>2</sup>
6. počítačová třída	67,70 m <sup>2</sup>
7. WC	5,00 m <sup>2</sup>
8. sborovna	15,52 m <sup>2</sup>
9. předsíň	5,01 m <sup>2</sup>
10. kuchyň	12,32 m <sup>2</sup>
11. chodba	19,10 m <sup>2</sup>
13. jednací místnost	15,09 m <sup>2</sup>
celkem	291,31 m <sup>2</sup>

**celková pronajatá plocha = 300 m<sup>2</sup>**

Výše nájmu nebytových prostor je 185,- Kč/rok x 300 m<sup>2</sup> = 55 500,-paušální roční částka 28 500 Kč/ ročně, tj. 7 000,- Kč/měsíčně

**II.**

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory specifikované v čl. I. včetně vybavení, které je součástí této smlouvy. Touto smlouvou přenechává pronajímatel úplatně předmět nájmu tak, jak je definovaný v čl.I. nájemci a nájemce ho tímto přejímá k provozování své činnosti. Výše nájemného byla mezi účastníky sjednána na částku 185,- Kč /m<sup>2</sup>/rok za nebytové prostory a paušální roční částka 28 500,- Kč za užívání dalších společných prostor chodeb a ostatních prostor, včetně dvoru, zahrady a hřiště v areálu domu C.
2. Vjezd vozidel- určen Dopravním řádem Jedličkova ústavu u místěným u obou vjezdů do organizace

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajaté prostory je oprávněn používat pouze pro své potřeby a pronajmout je dále třetí osobě je oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajmatele. V opačném případě by se jednalo o hrubé porušení této smlouvy.
2. Nájemce prohlašuje, že si nebytové prostory řádně prohlédl a shledal je způsobilými k pronajmutí pro své záměry.

### III.

#### 1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou - tj. na jeden rok

**od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017.**

2. Výpovědní lhůta z nájemní smlouvy nebytových prostor je 6 měsíců pro obě strany. Strany se dohodly, že za předpokladu plnění smluvních povinností této smlouvy a obecně platných předpisů v souvislosti s pronájmem nebytových prostor nedá pronajímatel nájemci výpověď, vyjma případů zvláštní povahy viz. příslušná zákonná ustanovení.

### IV.

1. Výše úhrady nájemného byla mezi účastníky sjednána na částku **84 000,- Kč za rok.**
2. Úhrada tedy činí **7 000,- Kč měsíčně.** Nájemné bude hrazeno na účet pronajmatele, vedený u KB Liberec: 78-6097120267/0100,
3. Na tento účet budou hrazeny i následující služby:

○ úhrada za <b>vodu,</b>	811,- Kč/ měsíc
○ úhrada za <b>plyn,</b>	12 000,- Kč / měsíc
○ úhrada za <b>el. energii</b>	922,- Kč/ měsíc
○ úhrada za odvoz tuhého odpadu	150,- Kč /měsíc.
<b>celkem za služby</b>	<b>13 883,- Kč /měsíc</b>

  - a dále částka za pronájem celkového movitého majetku specifikovaného položkově v Příloze k této Smlouvě ve výši **650,-Kč/rok bez DPH se splatností k 31.12.2017.**

Povinností nájemce je jeho řádné spravování a hlášení změn na pronajatém majetku a jeho roční inventarizace.
4. Úhrady nájemného včetně úhrad za služby se budou provádět měsíčně na základě ujednání této smlouvy, nejpozději do 25. dne běžného měsíce.
5. Úhrada paušálu za odběr médií v době hlavních školních prázdnin (červenec, srpen) nebude fakturována.

6. Pronajimatel si vyhrazuje právo změny úhrady za nájemné a odběr médií s přihlédnutím na meziroční inflaci garantovanou ČSÚ, nebo změnou jednotkových cen od dodavatelů. O změně úhrad bude pronajimatel nájemce písemně informovat.

7. V případě, že nájemce je v prodlení s pravidelnou platbou nájemného, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky denně.

## V.

1. Nájemce vlastním nákladem po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a příslušných správních orgánů uvede pronajaté prostory do stavu, který odpovídá potřebám jeho podnikání a současně bude odpovídat obecně závazným předpisům v oblasti stavební, technické, hygienické a ekologické. Vzniklé náklady si nájemce hradí sám.

2. Nájemce není oprávněn provádět žádné zásahy do dispozic prostorů, do nosné konstrukce, příček, podlah, instalací a dalších činností, které by výrazně změnilly základní charakter předmětu nájmu.

3. Náklady na drobné opravy do výše 3 000,- Kč za jednu věc hradí nájemce sám (zámky, okna, dveře, světla, jističe, zásuvky, vypínače, umyvadlové baterie, WC, rozbitá okna). Ostatní náklady jsou předmětem dohody mezi smluvními stranami.

4. Běžné údržby a opravy na pronajatém majetku, včetně pronajatých zařízení, nábytku a vybavení tříd, jejichž nutnost nastala v důsledku jednání nájemce, jeho pracovníků, případně klientů, hradí nájemce sám.

5. Nájemce je povinen pečovat o najaté prostory s péčí řádného hospodáře tak, aby prostory plnily svůj účel a nevznikla na nich škoda, není oprávněn umožnit jejich využívání jinému subjektu bez souhlasu pronajímatele. Není také oprávněn povolit čerpání energií jiným subjektům, jinak odpovídá za škodu tím vzniklou a je povinen uhradit smluvní pokutu stanovenou pro případ porušení smlouvy, která činí 7.000 Kč.

6. Nájemce se zavazuje, že na své náklady bude zajišťovat veškeré stanovené revize a periodické prohlídky svého technického zařízení a výsledky provedených prohlídek a revizí předloží pronajímатели, nebo jeho zástupci.

7. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na předmětu smlouvy jeho pracovníky a klienty. Škody vzniklé vůči třetím osobám budou řešeny dle příslušných právních předpisů.

## VI.

Nájemce je povinen:

- řádně platit nájemné,
- užívat prostory v souladu s oprávněními dle této smlouvy,
- nerušit výkonem svých práv ostatní subjekty,
- dodržovat bezpečnostní, protipožární, ekologické a další předpisy,
- chránit předmět smlouvy před zničením, poškozením a znehodnocením,
- udržovat vlastním nákladem předmět smlouvy v řádném užitelném stavu a pořádku,
- zabezpečit drobné opravy a údržbu předmětu smlouvy,
- po skončení nájmu předmět nájmu vrátit v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to vyklizením a předáním klíčů pronajímateli do jednoho měsíce ode dne ukončení nájemního vztahu,
- umožnit pronajímateli vstup do všech pronajatých prostor,
- zajistit schůdnost a čistotu přilehlých prostor k předmětu nájmu,
- řádně platit veškeré náklady spojené s chodem předmětu nájmu,
- plnit další povinnosti dle této smlouvy vymezené a stanovené zákony.

V případě provádění oprav zajišťovaných pronajímatelem resp. na základě smlouvy uzavřené pronajímatelem s jiným subjektem, je nájemce povinen poskytnout součinnost a umožnit provedení oprav.

Nájemce je oprávněn předmět nájmu pojistit nad rámec pojištění pronajímatele. V případě porušení povinností odpovídá nájemce za škodu a uhradí smluvní pokutu.

## VII.

Pronajímatel je povinen:

- Odevzdat předmět nájmu ve stavu způsobilém nájmu spolu s předávacím protokolem včetně stavu medií, a upozornění nájemce uskutečnit provedení oprav nezbytných k řádnému a nerušenému nájmu, případně zajistit, aby tyto opravy provedl nájemce na náklady pronajímatele,
- zajistit přístup nájemce k předmětu nájmu,
- zajistit dodávku tepla, vody, el. energie,

## VIII.

1. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 rovnocenných vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží \_\_\_\_\_ po \_\_\_\_\_ jednom \_\_\_\_\_ vyhotovení.  
Smlouva odráží svobodný a vážný projev vůle stran.
2. Pokud není ve smlouvě výslovně uvedeno jinak, řídí se vztahy, touto smlouvou neupravené, obecně závaznými předpisy. Sporné případy se strany budou snažit řešit v prvé řadě smírnou cestou.
3. Smlouvu lze měnit na základě písemných a číslovaných dodatků, které podepíše obě strany.
4. Smlouva nabývá účinnosti a platnosti dnem jejího podpisu druhou stranou níže uvedeného dne, měsíce a roku.
5. Platnost smlouvy nastává od 1. 1. 2017

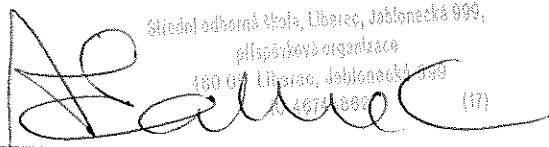
V Liberci dne 19.12. 2016

Za pronajímatele :

Za nájemce



Mgr. Vladimír Ptáček  
*ředitel*



Střední odborná škola, Liberec, Jablonecká 999,  
příspěvková organizace  
460 07 Liberec, Jablonecká 999  
1674 300 (17)

PhDr. Milan Adamec  
*ředitel*

JEDLIČKŮV ÚSTAV  
příspěvková organizace  
Lužická 920/7, LIBEREC I  
PSČ 460 01