**SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

(dále jen „***Smlouva***“)

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku, za podmínek a v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů, uzavírají

**Střední škola obchodní, České Budějovice, Husova 9**

IČ: 00510874, DIČ: CZ00510874

se sídlem: Husova tř. 1846/9, 370 01 České Budějovice

zastoupená Mgr. Jarmilou Benýškovou, ředitelkou školy

(dále jen „***Pronajímatel***“)

**a**

**ScioŠkola České Budějovice – základní škola, s. r. o.,**

IČ: 083 93 800

se sídlem: Čechova 307/10, České Budějovice 6, 370 01 České Budějovice

zastoupená: RNDr. Janem Krtičkou, jednatelem společnosti

(dále jen „***Nájemce***“)

(společně dále také jako „***Smluvní strany***“nebo jednotlivě jako „***Smluvní strana***“)

**Článek I.**

**Předmět Smlouvy**

* 1. Pronajímatel prohlašuje, že výlučným vlastníkem následující nemovité věci je Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice, IČO 70890650, který jakožto zřizovatel předal Pronajímateli svůj níže specifikovaný nemovitý majetek k hospodaření se svěřeným majetkem kraje:
* pozemek parc. č. 1650/12 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova: objekt občanské vybavenosti o výměře 626 m2 bez č. p. a pozemek parc. č. 1650/15 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova: objekt občanské vybavenosti o výměře 423 m2 s č. p. 879 a na adrese Kněžskodvorská 879/33 A, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice,

to vše zapsané v katastru nemovitostí na LV č. **3868** pro obec České Budějovice, katastrální území České Budějovice 3, vedený u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice. Součástí této smlouvy je Příloha 1 Výpis List vlastnictví 3868.

* 1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat Nájemci předmět nájmu do jeho nájemního užívání. Oprávnění Pronajímatele k tomuto právnímu jednání vyplývá ze Zřizovací listiny ze dne 1.6.2001, ve znění dodatku č. 12. Součástí této smlouvy je Příloha 2 Kopie Zřizovací listiny a dodatek č. 12.
	2. Předmětem této Smlouvy je pronájem nebytových prostor, které jsou vyznačeny v Příloze 3 (Seznam místností s výměrami), v Příloze 4 (Půdorys 1. NP a 2.  NP s vyznačením předmětu nájmu). Celková užitná plocha pronajatých nebytových prostor činí 779,34 m2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nebytový prostor nájemci, aby jej užíval k účelu, za podmínek a v čase v této smlouvě dále vymezených (dále jen „***předmět nájmu***“).
	3. Předmět nájmu se přenechá k užívání s vnitřním vybavením (movitý majetek), který je uveden v Příloze 5.

**Článek II.**

**Účel nájmu**

* 1. Pronajímatel přenechává Nájemci předmět nájmu vymezený v čl. I. odst. 1.3. této Smlouvy do nájmu a Nájemce tento předmět nájmu do nájmu přijímá a zavazuje se jej užívat v souladu s účelem a k činnostem touto Smlouvou specifikovaným.
	2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pro účely vzdělávání v základní škole, školní družině a školním klubu a poskytování školských služeb ve školní jídelně – výdejně, a k dalším doplňkovým činnostem bezprostředně souvisejícím s výše uvedenými činnostmi.

**Článek III.**

**Nájemné**

3.1. Výše měsíčního nájemného za předmět nájmu činí celkem **45 700 Kč** (slovy: čtyřicet pět tisíc sedm

 set tisíc korun českých) (dále jen „**nájemné**“). Nájemné se skládá z nájmu nebytových prostor ve

 výši 44  000 Kč(slovy: čtyřicet čtyři tisíc korun českých) bez DPH (dlouhodobý pronájem

 nebytových prostor je podle § 56a zákona o DPH osvobozen od povinnosti přiznat DPH na

 výstupu) a z nájmu movitých věcí 1 700 Kč (slovy: jeden tisíc sedm set korun českých) s 21 %

 DPH.

3.2. V nájemném nejsou zahrnuty ceny za služby spojené s nájmem (dodávka elektrické energie,

 dodávka tepla a TUV, dodávka pitné vody, odvod odpadních vod a srážkové vody a zabezpečovací

 systém).

V rámci zabezpečovacího systému bude Pronajímatelem předán přístupový kód a Nájemce sdělí jména a příjmení a telefonní čísla osob, které budou kontaktními osobami pro komunikaci se zabezpečovací agenturou.

Za poskytnuté služby bude Nájemce hradit měsíční paušál, a to na:

* dodávku elektrické energie ve výši 7 500 Kč (slovy: sedm tisíc pět set korun českých) včetně platné sazby DPH
* dodávku tepla a TUV ve výši 8 000 Kč (slovy: osm tisíc korun českých) včetně platné sazby DPH
* dodávku pitné vody, odpadních vod a srážkové vody v budově ve výši 2 100 Kč (slovy: dva tisíce jedno sto korun českých) včetně platné sazby DPH

Měsíční paušál za všechny služby činí 17 600 Kč (slovy: sedmnáct tisíc šest set korun českých) včetně platných sazeb DPH.

Zabezpečovací systém nebude hrazen měsíčním paušálem, ale měsíční platbou v rámci přefakturace hrazenou ve výši 1 000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) včetně platné sazby DPH.

Úklid, internetové připojení a mzdové náklady za obsluhu výměníkové stanice předmětu nájmu si Nájemce uhradí sám.

3.3Nájemce se zavazuje hradit nájemné dle čl. 3.1 a cenu služeb spojených s nájmemným dle čl. 3.2 na základě faktury vystavené Pronajímatelem, počínaje měsícem, kdy začne plynout nájem, na účet Pronajímatele č. 461173/0300 vedený u ČSOB. Den zaplacení nájemného je den, kdy peníze budou připsány na účet Pronajímatele. První nájemné včetně cen služeb spojených s nájemným za měsíc červenec je stanoveno ve výši 1/2 částky.

* 1. Jednou za čtvrtletí Pronajímatel vyúčtuje na základě faktur dodaných dodavateli energií:
* skutečnou spotřebu dodávky elektrické energie dle podružných měřících zařízení,
* dodávky tepla a TUV v poměru 80 % Nájemce a 20 % Pronajímatel,
* dodávky pitné vody, odvod odpadních vod a srážkové vody v budově školy v poměru 90 % Nájemce a 10 % Pronajímatel.

První vyúčtování bude za měsíce červenec, srpen a září 2020.

* 1. Každý rok (počínaje datem 1. srpna) bude dodatkem k této smlouvě upravena výše měsíčního nájemného a měsíční výše cen služeb spojených s nájemným (měsíční paušál).​ O případné změně bude Nájemce informován s předstihem minimálně 4 měsíců.

**Článek IV.**

**Doba nájmu**

4.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou 5 let, s tím, že nájemní doba začíná běžet dnem

 15.  07.  2020 a končí 14. 07. 2025 s podmínkou možnosti změny místa pronájmu nebytových

 prostor z adresy Kněžskodvorská 879/33 A, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice na

 adresu Dobrovodská 728/94, České Budějovice 5, 370 06 České Budějovice.

* 1. Pronajímatel předá Nájemci předmět nájmu nejpozději do 7 dnů od podpisu této Smlouvy, když současně bude o tomto předání Smluvními stranami sepsán předávací protokol.
	2. Nájem zanikne uplynutím času, na který byl sjednán, na základě písemné dohody obou Smluvních stran nebo výpovědí, z důvodů uvedených v § 2308 a § 2309 občanského zákoníku.
	3. Nájem na dobu určitou může nájemce vypovědět i před uplynutím ujednané doby,
1. ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
2. přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
3. porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci
4. pokud dojde ze strany Pronájemce k úpravě ceny nájmu  (viz bod 3.5) ​ takovým způsobem, že se pronájem prostor stane pro Nájemce finančně nedostupným.
	1. Jedná-li se o nájem na dobu určitou, má pronajímatel právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,
5. má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
6. porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.
	1. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná. Výpovědní doba je tříměsíční.
	2. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
	3. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. 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.
	4. Smluvní strany mohou od této Smlouvy odstoupit i v případě uvedeném v § 2002 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

**Článek V.**

**Práva a povinnosti Smluvních stran**

* 1. Pronajímatel:
1. má právo na úhradu sjednaného nájemného ve sjednané době řádně a včas, dle této Smlouvy,
2. má právo vstupu do předmětu nájmu za účelem ověření, zda je předmět nájmu užíván řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na předmětu nájmu a zda je předmět nájmu užíván v souladu s účelem nájmu, a to v době po předchozí domluvě. O takovémto vstupu je povinen informovat Nájemce,
3. má povinnost předat předmět nájmu ve stavu způsobilém k jeho užívání a zajistit Nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu dle této Smlouvy po dobu nájmu. V této souvislosti bude předán předávací protokol,
4. odstraní bez zbytečného odkladu závady, které mu byly Nájemcem nahlášeny, a které brání řádnému užívání předmětu nájmu. Toto ustanovení se nepoužije v případě drobných závad nebo závad způsobených Nájemcem,
5. je povinen předmět nájmu na své náklady pojistit,
6. je povinen zabezpečovat plnění povinností vyplývajících ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, z předpisů vydaných na jeho základě a/nebo z jiných předpisů upravujících povinnosti na úseku požární ochrany, zejména, nikoli však výlučně, zajistit revize elektrické instalace a hasicích přístrojů ve vztahu k celému předmětu nájmu.
	1. Nájemce:
7. je oprávněn po dobu trvání této Smlouvy užívat předmět nájmu v souladu se sjednaným účelem nájmu,
8. je oprávněn nad vchodem z Kněžskodvorské ulice umístit informační štíty o umístění Nájemce,
9. není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho části do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
10. je povinen platit sjednané nájemné řádně a včas dle ustanovení této Smlouvy,
11. je povinen umožnit Pronajímateli přístup do pronajatých prostor na požádání, v době po předchozí domluvě, v naléhavých případech bez předchozí domluvy,
12. je po dobu trvání nájmu povinen na své náklady provádět běžnou údržbu a veškeré drobné opravy předmětu podle Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, která je uvedena v Příloze 6,
13. je povinen zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy na předmětu nájmu odborně způsobilými a oprávněnými osobami,
14. je povinen bez zbytečného odkladu řešit s Pronajímatelem opravy, které nespadají do režimu drobných oprav a běžné údržby dle výše uvedeného nařízení,
15. je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti, a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění,
16. v případě jakýchkoliv stavebních úprav předmětu nájmu musí mít Nájemce písemný souhlas Pronajímatele, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla Pronajímateli,
17. je povinen ohlásit Pronajímateli všechny škody v předmětu nájmu a je povinen okamžitě učinit opatření k omezení jejího rozšíření; škody, jejichž vznik zavinil Nájemce nebo třetí osoby zdržující se v prostorech předmětu nájmu, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli nebo pronajatý prostor a zařízení uvede do původního stavu odborně způsobilými a oprávněnými osobami,
18. je povinen při skončení nájmu předat předmět nájmu Pronajímateli vyklizený a uklizený a ve stavu, v jakém předmět nájmu převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě, s výjimkou stavebních úprav, na jejichž ponechání se s Pronajímatelem dohodl,
19. je povinen naplňovat povinnosti vyplývající z protipožárních předpisů a předpisů souvisejících s bezpečným provozem elektrických, plynových, technologických, technických a jiných podobných zařízení, a to ve vztahu k vlastním zaměstnancům i jiným třetím osobám, pohybujícím se v předmětu nájmu, a to ve vztahu ke všem součástem předmětu nájmu,
20. je povinen uzavřít smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou na předmětu nájmu jednáním zaměstnanců, žáků a dalších osob vstupujících do pronajímaných prostor, a dále smlouvu na pojištění majetku proti krádeži

**Článek VI.**

**Závěrečná ustanovení**

6.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.

* 1. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, když se nejedná o výjimku z povinnosti uveřejnění ve smyslu § 3 odst. 2 písm. l) zákona.
	2. Smlouvu v registru smluv zveřejní ve stanovené lhůtě Pronajímatel, druhou Smluvní stranu (Nájemce) bude o této skutečnosti neprodleně informovat.
	3. Smluvní strany prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
	4. Pokud kterékoli ustanovení této Smlouvy nebo jeho část je nebo se stane neplatným a/nebo nevynutitelným, nebude mít tato neplatnost a/nebo nevynutitelnost vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení této Smlouvy nebo její jen některé části, pokud nevyplývá přímo z obsahu této Smlouvy, že toto ustanovení nebo jeho část nelze oddělit od dalšího obsahu. V takovém případě se obě Smluvní strany zavazují neplatné a/nebo nevynutitelné ustanovení nahradit novým ustanovením, které je svým účelem a významem nejbližší ustanovení této Smlouvy, jež má být nahrazeno.
	5. Pokud v této Smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
	6. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma Smluvními stranami.
	7. Nedílnou součástí této Smlouvy je její **Příloha 1**: List vlastnictví č.  **3868** pro obec České Budějovice, katastrální území České Budějovice 3, vedený u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, **Příloha 2**: Zřizovací listina ze dne 01.06.2001 včetně dodatku č. 12, **Příloha 3:** Seznam místností s výměrami, **Příloha 4**: Půdorys 1. NP a  2.  NP s vyznačením předmětu nájmu, **Příloha 5**: Soupis movitého majetku, **Příloha 6:** Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
	8. Tato Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží jeden výtisk a Nájemce 4 výtisky.
	9. Po řádném přečtení této Smlouvy Smluvní strany potvrzují, že její obsah odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli, a že tato Smlouva byla uzavřena na základě vzájemné dohody, nikoli ve stavu nouze ani za nápadně nevýhodných podmínek.

V Českých Budějovicích dne \_\_\_\_\_\_\_\_ V Českých Budějovicích dne \_\_\_\_\_\_\_\_

Pronajímatel: Nájemce:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_