

# Rámcová nájemní smlouva na pronájem nebytových prostor a vnitřního vybavení

**mezi smluvními stranami:**

1. pronajímatel Město Trutnov, se sídlem v Trutnově, Slovanské náměstí 165, IČ 278360, zastoupený  
Základní školou, Trutnov, V Domcích 488, Trutnov, 541 01  
IČ: 64201121  
Sídlo: V Domcích 488, Trutnov, 541 01  
jednající paní Ing. Zuzanou Horákovou Radovou, ředitelkou školy  
(dále jen „pronajímatel“)

a

2. nájemce Slezská univerzita v Opavě  
IČ: 47813059  
Sídlo: Fakulta veřejných politik v Opavě, 746 01 Opava, Olbrichova 625/25  
jednající panem doc. PhDr. Dušanem Janákem, Ph.D., děkanem fakulty  
(dále jen „nájemce“)

na základě usnesení Rady města Trutnova č.j. 2016-516/11 ze dne 30.5.2016 a předchozího zveřejnění záměru ve dnech 4.5.2016 – 19.5.2016 včetně.

## čl. 1

### Předmět nájmu

1. Základní škola, Trutnov, V Domcích 488, (dále jen „pronajímatel“) prohlašuje, že je na základě zřizovací listiny oprávněna po předchozím souhlasu RM pronajímat nebytové prostory v budově č. p. 488, v obci Trutnov, části obce Horní Předměstí, na pozemku - st. parc. č. 4415, v katastrálním území Trutnov, v obci Trutnov.

2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, které se nachází v I. nadzemním podlaží nemovitosti dle odst. 1 o celkové výměře 291,20 m<sup>2</sup>.

Jedná se o:

a. nebytové prostory: posluchárna č. 1 – místnost č. 8 o výměře 70,50m<sup>2</sup>  
posluchárna č. 2 – místnost o výměře 63,98 m<sup>2</sup>  
počítačová učebna – místnost č. 9 o výměře 33,11 m<sup>2</sup>  
multimediální učebna – místnost o výměře 85,17 m<sup>2</sup>  
kancelář – místnost č. 6 o výměře 28,84 m<sup>2</sup>

b. nebytové prostory: kuchyňka – místnost č. 7 o výměře 5,00 m<sup>2</sup>  
komora – místnost č. 8 o výměře 4,60 m<sup>2</sup>

3. Tato smlouva se vztahuje též na vnitřní vybavení, které je uvedeno v příloze této smlouvy, přičemž příloha je nedílnou součástí této smlouvy.

## **Čl. 2** **Projev vůle**

1. Pronajímatel se zavazuje přenechávat nebytové prostory (specifikované v čl. 1) a vnitřní vybavení (uvedené v příloze této smlouvy) nájemci v souladu s jeho požadavky a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto nebytové prostory v souladu se zákonem a touto smlouvou.

2. Pronajímatel bude přenechávat předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.

3. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy, především pokud překračují stav při předání nebo se od něj jinak odchyľují, jdou na náklady nájemce. Tyto a eventuální pozdější stavební změny resp. instalace vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele. Opravy směřující ke zmírnění škodných následků může nájemce provést neprodleně a o provedených opravách, které zabránily vzniku škody nebo škodu zmírnily, informovat dodatečně.

4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, včetně vnitřního vybavení.

## **Čl. 3** **Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn provozovat v pronajatých nebytových prostorách činnost spojenou s výukou v jednotlivých semestrech, konzultační činnosti, a to i ve zkuškovém období. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté nebytové prostory pouze pro tento účel výuky, zkoušek a praktických ukázek používaných při výuce.

2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel nájmu a užívání vnitřního vybavení na vlastní náklady. Nebytové prostory lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.

## **Čl. 4**

### **Nájemné a jeho splatnost, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost**

1. Smluvní strany se dohodly na pohyblivé výši měsíčního nájemného. Výše je odvozena od počtu dní v měsíci skutečného užívání předmětu nájmu nájemcem ke stanovenému účelu. Měsíční nájemné se vypočte následovně:

Počet dní skutečného užívání v měsíci x 1.025,- Kč vč. DPH.

Úklid bude zajištěn stávajícím zaměstnancem školy, počet dní v měsíci skutečného užívání x 2 hodiny x 90 Kč.

2. K nájemnému dle bodu 1 se platí navíc zálohy za služby, spojené s užíváním nebytových prostor ve výši 1.025,- Kč/den za dodávku tepla, 1.025,- Kč/den za dodávku elektřiny, 50,- Kč/den za dodávku vody, úhrada za internet činí 500,- Kč/rok. Všechny uvedené

ceny záloh za služby jsou již uvedeny vč. DPH. Vyúčtování se provádí ročně dle skutečné spotřeby fakturované dodavatelem služeb nebo dle ujednání ve výpočtovém listě.

3. Nájemné je nájemce povinen uhradit čtvrtletně na základě faktury zaslané pronajímatelem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., č.ú. - 7827360217/0100 do 10-ti dnů od doručení faktury. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

4. Skutečné náklady za ceny služeb vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci nejpozději do 31.1. a ve lhůtě 14 dnů bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.

5. V případě zpoždění platby nájemného se smluvní strany dohodly na zaplacení smluvního úroku ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

## **Čl. 5**

### **Doba nájmu a výpověď**

1. Tato smlouva se sjednává na dobu určitou. Účinnosti nabývá dne 01.07.2016 a pozbývá dne 30.06.2019 bez nutnosti jakékoliv výpovědi. Přibližné termíny užívání sdělí nájemce pronajímateli nejpozději jeden týden před začátkem školního roku. Přesné termíny užívání bude sdělovat nájemce pronajímateli alespoň tři dny předem. V době mimo tyto termíny užívání má pronajímatel právo sám užívat předmětné nebytové prostory a vnitřní vybavení.

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni smlouvu vypovědět v případě jejího hrubého porušení druhou smluvní stranou. Za hrubé porušení smlouvy se považuje bez dalšího zejména prodlení s placením nájemného a služeb spojených s pronájmem, užívání předmětu nájmu k jinému účelu než bylo sjednáno v této smlouvě, vědomé působení škod na předmětu pronájmu, obtěžování ostatních uživatelů budovy hlukem či zápachem anebo přenechání nebytových prostor do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

## **Čl. 6**

### **Předání předmětu nájmu**

1. Pronajímatel se zavazuje poskytovat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání.

2. Nájemci bude ke dni nabytí účinnosti této smlouvy předána sada klíčů. Klíče potřebné nad tento rámec budou nájemci opatřeny na základě jeho přání a na jeho náklady. Nájemce vrátí veškeré klíče pronajímateli po skončení smluvního vztahu.

## **Čl. 7**

### **Údržba a opravy předmětu nájmu**

Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání. Případné náklady na opravy zapříčiněné nájemcem, jeho zaměstnanci, jím pověřenými osobami, dodavateli a klienty nese nájemce. Náklady na úklid nese pronajímatel.

## **Čl. 8 Odpovědnost nájemce**

1. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, jím pověřené osoby, dodavatelé a klienti.

2. Zástupce nájemce bude seznámen a proškolen z platné dokumentace požární ochrany, bezpečnosti práce vydané pronajímatelem a následně proškolí a seznámí všechny své zaměstnance, jím pověřené osoby a klienty. Tyto osoby budou dodržovat všechny podmínky, zákazy a příkazy vydané pronajímatelem na předmětu nájmu (pronajímané prostory).

## **Čl. 9 Vrácení předmětu nájmu**

Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení smluvního vztahu předat vyklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud předmět nájmu k poslednímu dni smluvního vztahu řádně nepředá, nebude vypracován protokol o předání a pronajímatel je oprávněn účtovat smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč.

## **Čl. 10 Vstupování pronajímatele a nájemce do předmětu nájmu**

Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby mohli vstupovat do pronajatých prostor též za účelem prohlídky, kdykoliv během smluvního vztahu. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném časovém předstihu tak, aby nebyla narušena výuka případně jiné aktivity nájemce, které jsou v souladu s předmětem nájemní smlouvy.

## **Čl. 11 Pojištění**

Nájemce je povinen uzavřít na své náklady pojištění proti ohni a pojištění proti potrubní vodě pro jím vnesená zařízení a ostatní věci ve vlastnictví nájemce i včetně veškerých zásob zboží. Rozsah pojištění musí být sjednán i na věci vnesené třetími osobami.

## **Čl. 12 Školní řád**

V zájmu domovního klidu je nutné vyloučit jakékoliv obtěžování pronajímatele, jeho zaměstnanců, pověřených osob a žáků, jakož i ostatních nájemců a podnájemců. To platí především pro obtěžování hlukem a zápachem. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku. V případě výtky se postará o okamžitou nápravu. Tato zásada se vztahuje i na třetí osoby, které mají pronajaté další nebytové prostory.

## Čl. 13 Závěrečná ustanovení

1. Platnost a účinnost této smlouvy není dotčena neúčinností jednotlivých ustanovení nebo případnou mezerou v úpravě. Neúčinné ustanovení, nebo mezeru v úpravě je nutné nahradit takovým platným ustanovením, které co nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení nebo ostatním úpravám obsaženým ve smlouvě.

2. Ukončení smluvního vztahu před uplynutím sjednané doby lze provést jen písemnou dohodou, anebo písemnou výpovědí pro hrubé porušení smlouvy s nejméně 2měsíční výpovědní dobou, jejíž běh započne prvního dne kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po doručení výpovědi.

3. Změny jakéhokoli druhu, které se týkají smluvního vztahu nebo předmětu nájmu jsou platné pouze tehdy, pokud byly učiněny v písemné formě číslovanými dodatky a byly právoplatně podepsány pronajímatelem a nájemcem. Změny týkající se rozsahu a umístění pronajímaných prostor a doby smluvního vztahu, které podléhají povinnosti předchozího zveřejnění záměru, jsou účinné pouze po zveřejnění záměru a odsouhlasení změn v Radě města Trutnova.

4. Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za každé porušení tohoto ujednání je nájemce povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč.

5. Jako výraz své celkové souhlasné vůle připojují strany pod tuto smlouvu své podpisy a prohlašují, že smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, což potvrzují svými podpisy.

6. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy za smluvní strany a jejich podpisy jsou zároveň i jejich podpisovými vzory. Pokud smlouvu a případné změny a doplňky podepisuje osoba zmocněná, pak k podpisu musí být přiložena i plná moc.

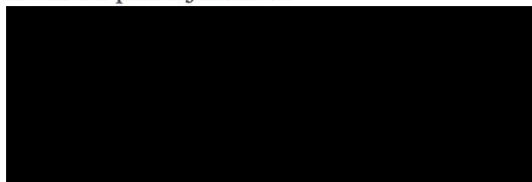
7. Nedílnou součástí smlouvy jsou její přílohy a to plná/plné moci, pokud smlouvu podepisuje zmocněnec, soupis vnitřního vybavení a výpočtový list, který může být jednostranně měněn ve vazbě na inflační nárůst dle ČSÚ. Každé zvýšení musí být předem nájemci avizováno v písemné podobě. Výpočtový list a jeho změna se stává nedílnou součástí smlouvy.

V Trutnově, dne 22. června 2016

V Trutnově, dne 22. června 2016

Za stranu pronajímatele

Za stranu nájemce



Ing. Horáková Raďová  
ředitelka



doc. PhDr. Dušan Janák, Ph.D.  
děkan

## VÝPOČTOVÝ LIST

### PRO STANOVENÍ NÁJEMNÉHO A ZÁLOH NA SLUŽBY V NEBYTOVÝCH PROSTORECH

**Údaje o pronajímaném nebytovém prostoru :**

Obec: Trutnov Část obce: Horní Předměstí  
PSČ: 541 01 Ulice: V Domcích

Č. popisné: 488

Poloha NP v domě - podlaží: 1NP

- Celková plocha 291,20 m<sup>2</sup>
- Způsob využití – prostory pro výuku a technické zázemí
- Vytápění – dálkové – % z celkové vytápěné plochy školy

**1/ Výpočet nájemného:**

Pořad. číslo	Počet místn.	Způsob využití	Plocha m <sup>2</sup>	Sazba Kč/m <sup>2</sup> /rok	Roční úhrada Kč	Koeficient pro vytápění	Přepočtená vytápěná plocha
1	7	Výuka a technické zázemí	291,2	Dle dohody	1.025,- Kč x počet dní skutečného užívání	1,2	349,44
1		CELKEM:	291,2				349,44


**2/ Služby spojené s užíváním nebytových prostor:**

SLUŽBA	Zajišťuje se	Podíl k úhradě	Záloha Kč/rok	Záloha měsíční v Kč
Dálkové vytápění	ANO	Dle přepočtového koeficientu	1.025,- Kč x počet dní skutečného užívání v roce	1.025,- Kč x počet dní skutečného užívání v měsíci
Elektrická energie	ANO	poměrově	1.025,- Kč x počet dní skutečného užívání v roce	1.025,- Kč x počet dní skutečného užívání v měsíci
Vodné a stočné	ANO	poměrově	50,- Kč x počet dní skutečného užívání v roce	50,- Kč x počet dní skutečného užívání v měsíci
Odvoz odpadu	NE			
Úklid společných prostor	ANO	hodinově	180,- Kč x počet dní skutečného užívání v roce	180,- Kč x počet dní skutečného užívání v měsíci
Používání výtahu	NE			
Společná anténa	NE			
Jiné: ....	Internetové připojení		500,- Kč	42,- Kč
<b>CELKEM:</b>				

**3/ Nájemné a služby měsíčně celkem: dohodou dle počtu dní skutečného užívání**

**Za správnost výpočtového listu: Ing. Z. Horáková Radová**

**Tento výpočtový list je platný a účinný od: 1. 7. 2016**

  
za pronajímatele  
Ing. Z. Horáková Radová, ředitelka ško

29138

SLEZSKÁ UNIVERZITA V OPAVĚ