

Smlouva o pronájmu ubytovacího zařízení

I.

Smluvní strany

Pronajímatel:

Správa školských zařízení-domov mládeže a školní jídelna Vysoké Mýto, příspěvková organizace, Litomyšlské předměstí, Gen. Závady 118, 566 01 Vysoké Mýto
zastoupená Mgr. Lukášem Dejdarem, ředitelem příspěvkové organizace, hospodařící s majetkem ve vlastnictví Města Vysoké Mýto
IČO: 71294791
Bankovní spojení: 1326472379/0800
a

Nájemce:

Výchovný ústav Brandýs nad Orlicí, Gen. Závady 118, Vysoké Mýto,
IČ: 49314904 (dále jen výchovný ústav)
zastoupeným ředitelkou Mgr. Soňou Křížovou Ph.D.
Bankovní spojení: 3031611/0710

II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci prostory pro zajištění ubytování a činnost žáků a pedagogů výchovného ústavu.
2. Nájemce je na základě této smlouvy oprávněn užívat pronajaté prostory ke smluvenému účelu za úplaty.
3. Pronajímatel pronajímá tyto uvedené prostory:
Druhé podlaží ubytovací části objektu na adrese Generála Závady 118, dále pokoje č. 101, 102 a 103, keramická dílna v přízemí stejné ubytovací části, sklad v mezipatře 1. poschodí tj. celkem užívaná nebo společně užívaná plocha 856 m². Započtená plocha pro stanovení nájemného je 650 m².

III.

Doba trvání nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou a to od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2022.
2. Právo užívat pronajaté prostory vzniká nájemci okamžikem podpisu smlouvy.

IV.

Cena nájemného

1. Nájemné činí Kč 340,--/m² ročně včetně DPH
2. V nájemném není zahrnuta cena služeb.

V.

Služby

1. Služby hradí nájemce v roční paušální částce.
2. Úhrada služeb spojených s užíváním pronajatých prostor se stanovuje paušální částkou ve výši 50.000,- Kč včetně DPH/měsíčně, která je využita na pokrytí nákladů: svoz odpadů, praní ložního prádla, používání vybavení, náklady na elektrickou energii, otop, náklady spojené s prací údržby –

materiál a údržbářské práce, vodné, stočné, úklid prostor s využitím chemické cesty a to: vstupní prostory, chodba přízemí, celková výměra prostor pro úklid v rozsahu 139m².

Na konci každého kalendářního roku předkládá pronajímatel nájemci vyúčtování poměrných nákladů za služby. To se stanovuje dle reálné spotřeby služeb pronajímatele a vypočteným podílem nákladů na energii, vodné, stočné na základě plochy v m³ pronajatých prostor vzhledem k ploše v m³ celého objektu pronajímatele, která činí 2000 m². Reálná spotřeba bude pronajímatelem doložena účetními podklady.

3. Případné další neuvedené služby budou účtovány samostatně.

4. V případě prokazatelného zvýšení provozních nákladů během trvání této smlouvy, může pronajímatel navýšit cenu služeb nájemci, a to maximálně však o 20% určené měsíční částky stanové v odstavci V. bodě 2. této smlouvy.

VI.

Splatnost nájemného

1. Splatnost nájemného je každé pololetí na základě vystavené faktury a určené splatnost zpravidla listopad a květen se 14 denní lhůtou splatnosti.

2. Za uhrazené je nájemné považované dnem připsání na účet pronajímatele.

VII.

1. Náklady na běžné opravy a běžnou údržbu formou materiálu nebo dodané služby třetích stran hradí nájemce.

VIII.

Povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce je povinen pečovat o pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře, nepoškozovat je a včas oznámit pronajímateli potřebu provedení udržovacích prací a případných oprav.

2. Způsobí-li nájemce na pronajatých prostorách škodu, poškodí je užíváním v rozporu s touto smlouvou, případně v souladu s touto smlouvou opotřebí pronajaté prostory nad míru přiměřenou sjednanému rozsahu a způsobu užívání, vyvolá potřebu zvýšených udržovacích nákladů, nebo potřebu opravy, je povinen tyto zvýšené náklady a zisk ušlý pronajímateli za dobu, po kterou nebude možno prostory z důvodu provádění údržby a oprav pronajmout jinému subjektu, v plném rozsahu uhradit.

3. Nájemce nesmí v pronajatých prostorách provádět žádné úpravy, vyjma běžných udržovacích prací. Nájemce zejména nesmí provádět bez souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy, ani takové, které nepodléhají ani stavebnímu povolení, ani ohlášení stavebnímu úřadu.

4. Instalaci nebo použití elektrospotřebičů, s vyšším nebo pravidelným odběrem el. energie, mimo běžné domácí spotřebiče jako je lednice, var. konvice, kávovar, je nájemce povinen oznámit pronajímateli. Pronajímatel může instalaci a použití takového spotřebiče nájemci zakázat, pokud by došlo k překročení kapacity elektroinstalace, pojistek, nebo jističů.

5. Nájemce nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, plynu, telefonů, počítačové sítě, datových kabelů a dalších rozvodů bez souhlasu pronajímatele.

6. V případě, že pronajímatel zjistí, že nájemce provedl bez jeho písemného souhlasu stavební úpravy pronajatých prostor, jiné zásahy nad rámec běžné údržby a běžných oprav, nebo zásahy do sítí, je pronajímatel oprávněn všechny provedené úpravy na náklady nájemce svými silami nebo prostřednictvím třetích osob odstranit.

7. Nájemce v plném rozsahu odpovídá za škodu, kterou pronajímateli způsobí provedení nepovolených úprav nebo zásahy do sítí a je povinen nahradit pronajímateli případný ušlý zisk.

8. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, protipožárních a jiných předpisů v pronajatých prostorách.
9. Pronajímatel je povinen na své náklady vybavit pronajaté prostory předepsaným množstvím hasicích přístrojů a jiných předepsaných protipožárních prostředků.
10. Nájemce se zavazuje v plném rozsahu uhradit pronajímateli škodu na společných prostorách a společných zařízeních způsobenou jeho zaměstnanci, pracovníky nebo svěřenci, a to i v případě, že zaměstnanec nebo svěřená osoba jednala v rozporu s pokyny nebo příkazy nájemce.
11. Jedná-li pracovník nebo osoba nájemce v souladu s pokyny nebo příkazy nájemce, je nájemce povinen uhradit pronajímateli i ušlý zisk.
12. Nájemce se zavazuje neodkladně písemně oznámit pronajímateli změnu své právní formy, změnu svých statutárních zástupců, změnu svého sídla a změnu svého bankovního spojení.
13. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování všech písemností, včetně případné výpovědi nájmu, je rozhodující adresa zapsaná v této smlouvě.
14. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím písemně zmocněným osobám vstup do pronajatých prostor za účelem provedení kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, nebo dodržování této smlouvy.
15. Nájemce se zavazuje, že učiní všechna dostupná opatření, aby jeho činnost nijak nezasahovala do provozu pronajímatele.
16. Pronajímatel je povinen na své náklady zajišťovat v pronajatém nebytovém prostoru provádění předepsaných periodických revizí elektroinstalace, protipožárních prostředků, a případně dalších zařízení, která jsou vlastnictvím pronajímatele, u nichž jsou periodické revize předepsány.
17. Za odstranění závad zjištěných revizemi odpovídá pronajímatel. Náklady na odstranění závad zjištěných revizí, pokud nebyly způsobeny nájemcem, hradí pronajímatel, a je povinen odstranit zjištěné závady v termínech stanovených revizní zprávou. Pokud zjištěné závady způsobil nájemce porušením zákazu zasahovat do sítí a rozvodů, je povinen odstranit závady na své náklady a v termínech stanovených revizní zprávou.

IX. Podnájem

1. Nájemce nesmí dát pronajatý prostor do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.

X. Ukončení nájemní smlouvy

1. Nájem může zaniknout:
 - a) uplynutím nájemní doby
 - b) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
 - c) písemnou výpovědí bez uvedení důvodu, výpovědní doba je zpravidla tři měsíce
2. Nájemce se zavazuje v případě zániku nájmu nebytový prostor vyklidit a vyklizený ve stavu úměrném přiměřenému opotřebení a užívání předat pronajímateli, nebo jeho zástupci, nejpozději v den zániku nájmu.
3. Nájemce je povinen nejpozději ke dni skončení nájmu prokázat pronajímateli, že živnostenskému úřadu oznámil zrušení provozovny v pronajatých prostorách, pokud ji tam nájemce na základě této smlouvy zřídil, nebo oznámil živnostenskému úřadu změnu místa podnikání, pokud měl toto sídlo v pronajatých prostorách, nebo že podal návrh na změnu zápisu sídla společnosti v obchodním rejstříku, pokud zřídil sídlo společnosti v pronajatých prostorách.
4. Nájemce je povinen nejpozději ke dni zániku nájmu odstranit z budovy své firemní označení, resp. Označení provozovny, a odstranit poškození budovy způsobné instalací a odstraněním označení.

XI. Závěrečná ustanovení

1. Pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti či účinnosti nebo ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy nedostatečné, použijí se odpovídající ustanovení obecně závazného právního předpisu.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem uzavření a plně nahrazuje dosavadní.
3. Po přečtení této smlouvy smluvní strany prohlašují a svými podpisy potvrzují, že všem ustanovením této smlouvy porozuměly, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a vážné vůle, že žádná ze smluvních stran neuzavírá tuto smlouvu v tísní, že žádná ze smluvních stran podmínky této smlouvy nepovažuje pro sebe za nápadně nevýhodné.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž právní význam originálu mají pouze vyhotovení s ověřenými podpisy smluvních stran.

Ve Vysokém Mýtě dne.....

.....

nájemce

.....

pronajímatel