

Oj. 25170 536/2019

SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Základní škola Zlín, Mostní příspěvková organizace:

Sídlo: Mostní 2397 Zlín 760 01

IČ: 61716391

Statutární orgán: Mgr. Věra Kunderatová – ředitelka školy

Bankovní spojení: KB, č. účtu.: 86-2053360287/0100

Nejsme plátcí DPH

jako pronajímatel (dále jen „Pronajímatel“)

a

Základní škola JINOTAJ Zlín, s.r.o.

Sídlo: Vavrečkova 5333, 760 01 Zlín

NZ 431/2019

Statutární orgán: Mgr. Hana Lavičková, Ph.D. – jednatelka

Bankovní spojení: 5738483339/0800, Česká spořitelna, a.s.

Neplátce DPH

jako nájemce na straně druhé (dále jen „Nájemce“)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Zlínský kraj je mimo jiné vlastníkem pozemku p.č. st. 2278 v katastrálním území Zlín, jehož součástí je budova č.p. 2397 – objekt občanské vybavenosti, který je zapsán na listu vlastnictví č. 2278 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín pro obec a katastrální území Zlín. Budova č.p. 2397 je Pronajímatelem provozována jako Základní škola.

Pronajímatel prohlašuje, že mu byla Zlínským krajem předána výše uvedená nemovitost k hospodaření, a že je oprávněn na základě zřizovací listiny ji pronajmout nájemci a to v následujícím rozsahu:

- místnosti pro výuku, třídy
- společné prostory (vstup do školy, šatna žáků, schodiště, WC dívky, WC chlapci, WC personál,

chodba ve 4. nadzemním podlaží.

2. Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor o celkové výměře **439,20 m² situovaných ve 4. nadzemním podlaží budovy č.p. 2397, která je součástí pozemku p.č. st. 2278 v k.ú. Zlín,** blíže specifikované v odst. 1 této smlouvy, kdy předmětem nájmu jsou:

- místnosti označené čísly 410, 411 a 412 a spojovací prostory (chodba ve 4. NP),
- 1x WC chlapci, 1x WC dívky, 1x WC zaměstnanci,

Spolu s ostatními uživateli je Nájemce oprávněn spoluužívat vstup a přístupové prostory do budovy č.p. 2397, schodiště z 1. NP do 4. NP, šatny v 1. NP;

(vše shora uvedené dále jako „předmět nájmu“). Předmět nájmu je konkrétně vyznačen na situačním plánu budovy č.p. 2397, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 1. Součástí smlouvy je dále seznam předaných klíčů od pronajatých prostor – příloha č. 2.

3. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci za úplaty do užívání předmět nájmu. Nájemce předmět nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě do nájmu přijímá a zavazuje se platit pronajímateli nájemné sjednané dle čl. III. této smlouvy.

Předmět nájmu se pronajímá za účelem:

- **užívání předmětu nájmu nájemcem k provozu základní školy a vzdělávání žáků základní školy Jinotaj Zlín, pro činnost školní družiny a činností souvisejících s provozem základní školy;**
- **mimoškolní výchovy a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti.**

4. K jinému než dohodnutému účelu smí být předmět nájmu užíván pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Stav předmětu nájmu odpovídá z hlediska opotřebení jeho stáří a době užívání.

6. O předání předmětu nájmu bude pořízen protokol. Předmět nájmu bude nájemci předán dne **1.8.2019**.

II.

Doba nájmu

Smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 1.8.2019 do 31.7.2020**.

III.

Nájemné

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši **1 171,- Kč** měsíčně, tj. **12 881,- Kč** (slovy: dvanácttisíc osmset osmdesát jedna).

Celková plocha	m ²	sazba m ² /rok	roční nájem Kč
Nebytové prostory	57,7	91,- Kč	5 251,- Kč
Společné plochy (WC, chodby, schodiště, šatna)	381,5	20,- Kč	7 630,- Kč

Celkové nájemné za měsíc činí: 1 171,- Kč

Celkové nájemné za rok činí: 12 881,- Kč

Dále bude fakturováno čtvrtletně pronájem tělocvičny a sportovního hřiště na základě skutečného počtu hodin využití uvedených prostor nájemcem na základě sazby dle Směrnice č. 7/2015 o Doplňkové činnosti pronajímatele.

2. Nájemné za užívání předmětu nájmu bude hrazeno předem měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem. Nájemci bude vystavena faktura nejpozději do 15 dnů ode dne uskutečnění plnění se splatností 10 dnů ode dne vystavení faktury. Nepotrvá-li nájem celé čtvrtletí, uhradí nájemce poměrnou část nájemného. Povinnost uhrazení nájemného bude splněna až připsáním příslušné částky na účet pronajímatele.
3. V ceně nájemného nejsou zahrnuty úhrady za služby související s užíváním předmětu nájmu jako spotřeba elektrické energie, tepla, vodného a stočného (dále jen „služby“). Tyto služby zajišťuje a poskytuje pronajímatel.
4. Náklady na služby budou nájemcem hrazeny měsíčně dopředu formou zálohy ve výši **3 200,- Kč** na základě pronajímatelem vystavené zálohové faktury. Zálohová faktura bude vystavena nejpozději 15. den měsíce předcházejícího fakturovanému období se splatností 10 dnů ode dne jejího vystavení.
5. Cena **služeb** zahrnuje: vytápění, elektřinu, vodné, stočné, údržbu prostor. Služby zajišťuje a poskytuje pronajímatel. Pronajímatel není plátcem DPH. Cena energií a služeb je dohodnutá částka, která je stanovena z podílu nájemcem užívané plochy a z celkové plochy nebytových prostor objektu č.p. 2397 s ohledem k celkovým ročním cenám jednotlivých energií. Vyúčtování skutečné spotřeby energií bude provedeno na základě vyúčtování pronajímatele v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém pronajímatel obdržel podklady od dodavatelů energií, kromě případu specifikovaného v čl. III. odst. 10 této smlouvy.

Kalkulace měsíční ceny energií a služeb v pronajatých nebytových prostorách a nemovitostech:

Teplo	700,- Kč
Elektrická energie	500,- Kč
Vodné a stočné	500,-Kč
Ostatní provozní náklady (administrativa, údržba prostor)	1 000,-Kč
Spotřeba - čisticí prostředky, toaletní papír tekuté mýdlo na WC	500,- Kč

CELKEM měsíčně **3 200,- Kč**

6. Sjednané platby nájemného a služeb v celkové výši **4 371,- Kč/měsíc** jsou splatné na účet pronajímatele vedený u KB, č. účtu: **86-2053360287/0100**.
7. Případnou změnu bankovního spojení je pronajímatel povinen oznámit neprodleně písemnou formou nájemci. V případě, že pronajímatel neoznámí nájemci změnu bankovního spojení, případně ji neoznámí včas, neodpovídá nájemce za případné nedodržení termínu splatnosti plateb nájemného.
8. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení v zákonné výši.
9. Nájemce si na vlastní náklady zajistí dodávky telekomunikačních služeb, úklid, pojištění vnesených věcí, pojištění z odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám, revize vlastního zařízení, proškolení pracovníků školy na BOZP, příp. další na základě samostatně uzavřených smluv s dodavatelem těchto služeb.
10. Nájemce se zavazuje, že při ukončení nájemního vztahu uhradí částku připadající na spotřebované služby za předmětné období, a to nejpozději do dne splatnosti uvedeného na vyúčtování pronajímatelem provedeném po ukončení nájemního vztahu ihned po obdržení podkladů od dodavatelů energií.
11. Základní nájemné bude každoročně upravováno minimálně o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášenou Českým statistickým úřadem (dále jen „ČSÚ“) za předchozí rok. Pronajímatel sdělí nájemci rozsah navýšení na příslušný rok písemně bezodkladně po jejím vyhlášení ČSÚ a současně jej vyzve k provedení úhrady do 14 dnů ode dne doručení výzvy, jejíž přílohou bude faktura. Výzva bude zaslána na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy, v pochybnostech se má za to, že byla doručena nájemci sedmý den ode dne jejího odeslání.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel je povinen:
 - přenechat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvnímu užívání
 - zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájmu
 - udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit smluvnímu užívání
 - umožnit nájemci přístup a užívání pronajatých prostor v dohodnutém rozsahu.
2. Nájemce je povinen:
 - užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře k účelu uvedenému v čl. I. odst. 4.
 - zabezpečit ochranu předmětu nájmu před poškozením a zničením
 - provádět běžnou údržbu věci a drobné opravy bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřeby oprav, které má provést pronajímatel, jinak odpovídá za škodu, která by neoznámením vznikla

- provést na svůj náklad opravu předmětu nájmu v případě škody na pronajatém majetku, kterou sám zavínil
 - umožnit pronajímateli, příp. třetím osobám, přístup k předmětu nájmu v případě oprav, havárií či vzniku mimořádných událostí
 - dodržovat právní předpisy a platné vyhlášky a normy na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany
 - respektovat pokyny a vnitřní předpisy pronajímatele související s ostrahou, vstupem a pohybem osob v objektu, se kterými byl pronajímatelem prokazatelně seznámen.
3. Pronajímatel neodpovídá za škodu na věcech nájemce umístěných na předmětu nájmu.
4. Nájemce je oprávněn provádět změny na předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad a nebude po pronajímateli požadovat po skončení nájmu finanční vypořádání. Provede-li nájemce změny na pronajatém majetku bez písemného souhlasu pronajímatele, je povinen nejpozději při skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu, nedohodnou-li se strany jinak.
5. Nájemce není oprávněn předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat do podnájmu třetím osobám.
6. Nájemce není povinen vymezit prostor na parkování na nádvoří před budovou školy p. č. st 980/28.

V.

Porušení povinnosti

1. Pokud nájemce nevyklidí předmět nájmu ke dni skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy:pětsetkorunčeských) za každý jednotlivý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty se nájemce nezbujuje povinností uhradit pronajímateli vzniklou škodu.
2. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.

VI.

Ukončení nájmu

1. Právní vztah založený touto smlouvou zanikne:
 - písemnou dohodou smluvních stran
 - uplynutím doby, na kterou byl sjednán
 - písemnou výpovědí s dvouměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně; důvod výpovědi musí být ve výpovědi obsažen; výpověď může podat každá ze smluvních stran pouze z následujících důvodů:

- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou a nedojde k nápravě ani po písemné výzvě Pronajímatele
 - výpovědí nájmu bez výpovědní doby; výpověď může podat každá ze smluvních stran pouze z důvodů dle odst. 2 a 3
2. Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby:
- porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem, a tím působí značnou újmu druhé straně (nájemce si například nevyžádá předchozí souhlas pronajímatele při provádění změn na předmětu nájmu či při převodu nájmu na třetí osobu),
 - je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než 1 měsíc,
 - neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu,
 - užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení; pronajímatel není v tomto případě povinen vyzvat nájemce ke sjednání nápravy, případně z dalších zákonem stanovených a v této smlouvě neuvedených důvodů.
3. Nájemce může vypovědět nájem bez výpovědní doby:
- porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvláště závažným způsobem, a tím působí značnou újmu druhé straně,
 - zanikne-li předmět nájmu zčásti,
 - stane-li se předmět nájmu nepoužitelným k ujednanému účelu z důvodů, které nejsou na straně nájemce,
 - neodstraní-li pronajímatel řádně a včas oznámenou vadu, která zásadním způsobem ztěžuje nebo znemožňuje užívání předmětu nájmu,
 - není-li možné kvůli opravě předmětu nájmu předmět nájmu vůbec užívat, případně z dalších zákonem stanovených a v této smlouvě neuvedených důvodů.
4. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli nebo jím určenému správci nemovitosti předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně se změnami, jejichž provedení a ponechání i po skončení nájmu pronajímatel odsouhlasil.
5. O odevzdání předmětu nájmu nájemcem bude pořízen protokol.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou.
2. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními obecných právních předpisů, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., v platném znění.
3. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá pronajímatel obdrží 1 vyhotovení a nájemce 3 vyhotovení.
5. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem důkladně seznámily, a že tuto smlouvu uzavírají na základě své pravé, svobodné a vážné vůle, prosté omylu. Svými podpisy potvrzují svůj bezvýhradný souhlas s celým obsahem této smlouvy.
6. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná.
7. Nedílnou součástí této smlouvy je
 - Příloha č. 1 – plánec
 - Příloha č. 2 – seznam klíčů
 - Příloha č. 3 – předávací protokol

Ve Zlíně dne 30. 7. 2019

Ve Zlíně dne 30. 7. 2019

ZÁKLADNÍ ŠKOLA ZLÍN, MOSTNÍ
Mostní 2397, 760 01 Zlín
IČO: 617 16 391 (4)



pronajímatel
Mgr. Věra Kundratová
ředitelka školy
Základní škola Zlín, Mostní



nájemce
Mgr. Hana Lavičková Ph.D.
jednatelka