**SMLOUVA O NÁJMU**

**č. V25/2016**

**kterou níže uvedeného dne měsíce a roku uzavírají ve smyslu ustanovení**

**§ 2201 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku tyto smluvní strany**

1. **Slezská univerzita v Opavě**

Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné

Univerzitní náměstí 1934/3, 733 40 Karviná

zastoupena: prof. Ing. Danielem Stavárkem, Ph.D., děkanem

IČ: 47813059, DIČ: CZ47813059

ID datové schránky: qw6j9hq

bankovní spojení: ČSOB Ostrava

číslo účtu: xxxxxxx

ve věcech technických: Ing. Miroslava Šromková, email: xxxxxxxxxx

dále jen **„pronajímatel“**

a

1. **Střední škola techniky a služeb, Karviná, příspěvková organizace**

Tř. Osvobození 60/1111, Karviná – Nové Město, PSČ 735 06

Zastoupena: RNDr. Ivou Sandriovou, ředitelkou školy

IČ: 13644254, DIČ CZ13644254

ID datové schránky: uw9fd6a

Bankovní spojení: č. účtu xxxxxxxxxxxxxx

dále jen **„nájemce“**

Prohlášení pronajímatel a specifikace předmětu nájmu

* 1. Pronajímatel prohlašuje, že má ve svém vlastnictví mimo jiné následující nemovitost:

budova Na Vyhlídce č. p.1079/1, Karviná - Nové Město stojící na pozemku parc. č. 3435/386. Vše zapsáno na  LV 4701 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná pro obec: Karviná, část obce: Nové město, k. ú. Karviná-město, jež se nachází na adrese Na Vyhlídce. Pronajímatel je vlastníkem uvedeného objektu na základě Smlouvy o převodu práva hospodaření k nemovitému majetku č. 0201/0059/09 ze dne 12. prosince 1997**.**

* 1. **Předmětem nájmu dle této smlouvy je část budovy A specifikované v článku 1 odstavec  
     1. 1. této smlouvy viz tabulka Pronajímané prostory – Střední škola – ubytování žáků Střední školy techniky a služeb, p. o.**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Pronajímané prostory - Střední škola - ubytování žáků Střední školy techniky a služeb, p. o.*** | | | | | |
| **číslo místnosti** | **číslo pokoje** | **BUDOVA A,4.N.P.** | **Plocha užitková m2** | **Plocha užitková čistá m2** | **Ostatní plocha (komunikace) m2** |
| A401 |  | schodiště | 12,71 |  | 12,71 |
| A407 |  | schodiště | 15,64 |  | 15,64 |
| A402 |  | hala | 30,71 |  | 30,71 |
| A403 |  | výtah | 1,8 |  | 1,8 |
| A404 |  | výtah | 4,34 |  | 4,34 |
| A405 |  | chodba | 41,03 |  | 41,03 |
| A406 |  | chodba | 43,97 |  | 43,97 |
| A408 |  | lodžie | 2,91 |  | 2,91 |
| A409 |  | úklid | 1,17 | 1,17 |  |
| A418 |  | úklid | 1,08 | 1,08 |  |
| A415 |  | předsíň | 4,33 | 4,33 |  |
| A416 |  | koupelna muži | 17,7 | 17,7 |  |
| A417 |  | WC muži | 15,22 | 15,22 |  |
| A413 |  | studovna | 25,51 | 25,51 |  |
| A414 |  | kuchyňka | 10,27 | 10,27 |  |
| ***plochy bez pokojů*** | | | ***228,39*** | ***75,28*** | ***153,11*** |
| A421 | 418 | pokoj | 21,09 | 21,09 |  |
| A422 | 419 | pokoj | 20,1 | 20,1 |  |
| A423 | 420 | pokoj | 19,24 | 19,24 |  |
| A424 | 421 | pokoj | 20,11 | 20,11 |  |
| A425 | 422 | pokoj | 19,25 | 19,66 |  |
| A426 | 423 | pokoj | 19,66 | 19,41 |  |
| A427 | 401 | pokoj | 19,08 | 19,08 |  |
| A428 | 402 | pokoj | 20,5 | 20,5 |  |
| A429 | 403 | pokoj | 19,2 | 19,2 |  |
| A430 | 404 | pokoj | 20,04 | 20,04 |  |
| A431 | 405 | pokoj | 19,1 | 19,1 |  |
| A432 | 406 | pokoj | 18,72 | 18,72 |  |
| A433 | 407 | pokoj | 21,48 | 21,48 |  |
| A434 | 408 | pokoj | 19,08 | 19,08 |  |
| A435 | 409 | pokoj | 20,11 | 20,11 |  |
| A436 | 410 | pokoj | 19,04 | 19,04 |  |
| A437 | 411 | pokoj | 20,1 | 20,1 |  |
| A438 | 412 | pokoj | 20,82 | 20,82 |  |
| ***pokoje celkem*** | | | ***356,72*** | ***356,88*** | ***0,00*** |
| **PLOCHY CELKEM** | | | **585,11** | **432,16** | **153,11** |
| **PLOCHY CELKEM zaokrouhleno** | | | **585** | **432** | **153** |

* 1. Prostory se pronajímají nájemci včetně DHIM na základě předávajícího protokolu.
  2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu s nájemcem uzavřít a uzavření této smlouvy nebrání žádná práva třetích osob ani právní předpisy či úřední rozhodnutí.

Relevantní náležitosti smlouvy

* 1. Smluvní strany se dohodly na těchto relevantních náležitostech nájemní smlouvy:
     1. Předmět nájmu: byl specifikován v článku 1 odstavce 1.1, 1.2 a 1.3.
     2. Účel nájmu: Prostory se pronajímají nájemci za účelem ubytování včetně příslušenství **pro ubytované žáky Střední školy techniky a služeb, p. o.** Pronajímatel prohlašuje, že prostory plně vyhovují tomuto záměru a nejsou mu známy žádné závady váznoucí na pronajímané nemovitosti, jež by bránily nerušenému provozování této činnosti.
     3. Doba trvání nájmu: tato smlouva se uzavírá na dobu uvedenou v článku 5 této smlouvy.
  2. Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci k užívání předmět nájmu a závazek nájemce hradit za to pronajímateli nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem předmětu nájmu blíže specifikované v článku 3 odstavce 3.1, 3.3 a 3.4 této smlouvy.
  3. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, seznámil se s jeho faktickým stavem a prohlašuje, že předmět nájmu přijímá do svého užívání.
  4. Nájemce je oprávněn předmět nájmu nerušeně užívat ve kterékoli denní a noční hodině, 24 hodin denně.

Cena nájmu

* 1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechá předmět nájmu o rozloze uvedené v článku 1 odstavec 1.2 nájemci za úplatu, kdy nájemné za celé období činí **308 490,- Kč** bez DPH,  
     tj. **30 849,-Kč** měsíčně bez DPH.
  2. Cenu nájmu se zavazuje nájemce uhradit na základě faktur vystavených pronajímatelem,   
     a to podle splatnosti obvyklé v běžném obchodním styku. Nájem za nebytové prostory je osvobozen od daně z přidané hodnoty dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
  3. Nad rámec nájmu se zavazuje pronajímatel přispět nájemci na úhradu energií   
     (tj. elektrické energie, tepla a vody), kdy bude prostor užívat, a to s přihlédnutím k tomu, že nebytový prostor je vytápěn a osvětlen i bez ohledu na užívání pronajímatelem:
     1. za elektrickou energii **35 770,- Kč** za celé období včetně 21% DPH, tj. **3 577,- Kč** měsíčně včetně 21% DPH,
     2. za teplo, vodné a stočné **217 650,- Kč** za celé období včetně 15% DPH, tj. **21 765,- Kč** měsíčně včetně 15% DPH.
  4. Dále se nájemce zavazuje platit pronajímateli za služby spojené s ubytováním (tj. DHIM, úklid, a jiné) za celé období ve výši **223 246,- Kč** včetně 21% DPH, tj. **22 325,- Kč** měsíčně včetně 21% DPH.
  5. Nájemné pro další období bude hrazeno měsíčně nejpozději do 20. pracovního dne měsíce, za který má být nájemné hrazeno. Dnem zaplacení nájemného je den připsání nájemného na tento účet.
  6. Pronajímatel se zavazuje nájemci bez zbytečného odkladu oznámit nájemci změnu bankovního spojení, dojde-li k uvedené změně, v opačném případě se nemůže dostat nájemce do prodlení s úhradou plateb, zasílá-li je na původní bankovní účet.
  7. Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou svých závazků vůči pronajímateli, má pronajímatel nárok na úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky denně.

Práva a povinnosti smluvních stran

* 1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu. Obsahem této povinnosti je zejména zajištění technického stavu budovy (pokud bude přesahovat rámec běžné údržby), vody, topení, odvodu použité vody, přičemž případné závady budou na náklady pronajímatele odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení užívání předmětu nájmu nájemce. Pronajímatel se této povinnosti zprostí, jestliže prokáže, že nesplnění tohoto závazku bylo způsobeno zanedbáním povinností nájemcem. Pronajímatel je povinen předat prostory dle projektové dokumentace schválené stavebním úřadem.
  2. Pronajímatel nebo jiná jim pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou, jednat jménem nájemce (spolu s nájemcem) v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.
  3. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory jako řádný hospodář, obvyklým způsobem, za účelem uvedeným v této smlouvě, dodržovat obecně platné právní předpisy, zejména protipožární, hygienické a ekologické a pečovat o pronajaté prostory tak, aby na nich nevznikla škoda, za což vše nese plnou odpovědnost.
  4. Nájemce se zavazuje udržovat pronajaté prostory vlastním nákladem v dobrém stavu a provádět drobné opravy a údržbu, bez jakýchkoliv nároků vůči pronajímateli. Součástí tohoto závazku nájemce je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byla v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám. Nájemce je povinen, bez zbytečného odkladu, oznámit pronajímateli potřebu oprav, které přesahují rámec běžné údržby a umožnit pronajímateli jejich provedení. Jinak odpovídá nájemce za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
  5. Smluvní strany se dohodly, že za běžnou údržbu a drobné opravy budou považovány tyto činnosti a povinnosti nájemce:
     1. Drobné opravy do částky 1000,- Kč: opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří, výměny zámků, kování a klik, výměny osvětlovacích těles, opravy vodovodních výtoků, umyvadel, elektrických vypínačů a zásuvek, opravy nábytku.
  6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec obvyklé údržby a drobných oprav užívaných prostor, a to bez zbytečného odkladu poté, co zjistí závadu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
  7. Nájemce odpovídá za škodu, která vznikla na pronajatých nemovitostech, i za škodu, která vznikla působením věcí, či osob v těchto prostorách se nacházejících, kromě škody způsobené běžným opotřebením, nebo jednáním, zanedbáním nebo opomenutím ze strany pronajímatele.
  8. Veškeré opravy či úpravy, prováděné nájemcem v užívaných prostorech, pokud nebudou prováděny pronajímatelem na základě oznámení nájemce, vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele. Součástí oznámení je výslovná specifikace těchto oprav či úprav, jejich popis a finanční rozpočet.
  9. Za škody způsobené provozem nájemcem na předmětu užívání nad rámec běžného opotřebení, odpovídá nájemce až do jejich úplného odstranění. Za ztrátu zařízení a vybavení předaného na základě předávacího protokolu, nebo jiné škody na majetku v poskytnutých prostorách odpovídá nájemce.
  10. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu, či jeho část do podnájmu jiné fyzické, či právnické osobě.
  11. Nájemce je povinen při skončení nájmu odevzdat pronajaté prostory ve stavu odpovídajícímu jejich běžnému opotřebení. Přitom nese odpovědnost za jejich poškození, které způsobil vlastní činností či kterou způsobí zaměstnanci či jiné osoby přizvané do pronajatého prostoru nájemcem.
  12. Nájemce není oprávněn k provádění jakýchkoliv stavebních úprav (např. technického zhodnocení) pronajatých prostor, které jsou předmětem nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
  13. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitosti jsou pronajímatelem pojištěny pro případ živelných událostí. Pronajímatel však neodpovídá za případná poškození, zničení či zcizení nájemcem vnesených věcí do pronajatých prostor.
  14. Nájemce se zavazuje, že užíváním předmětných pronajatých prostor nebude narušovat klid a pořádek v pronajatých prostorách a nebude omezovat případně další uživatele při výkonu jejich práv. Nájemce se zavazuje neskladovat a nevnášet do pronajatých prostor takové předměty, které by mohly poškodit pronajaté prostory či budovu, ve které se pronajaté prostory nacházejí (např. výbušniny, nebezpečné chemikálie a jedy aj.).
  15. Nájemce je povinen udržovat pořádek rovněž v okolí předmětu nájmu a pravidelně odklízet znečištění, odpad či jiné předměty, které se nacházejí v okolí předmětu nájmu a souvisí s provozní činností nájemce.

Trvání smlouvy, ukončení smlouvy

* 1. Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou **od 1. 9. 2016 do 30. 6. 2017**.
  2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní strany a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv podle zákona o registru smluv.
  3. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti. Dojde-li k vypovězení této smlouvy, vzdávají se smluvní strany případného nároku na odstupné dle § 2223 občanského zákoníku.
  4. Dojde-li k ukončení nájmu, je nájemce povinen nejpozději k poslednímu dni trvání nájemního vztahu vyklidit a předat předmět nájmu pronajímateli. V opačném případě je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu pronajímateli.

Registrace

* 1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. a s tímto uveřejněním souhlasí. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí Slezská Univerzita v Opavě neprodleně po podpisu smlouvy. Slezská univerzita se současně zavazuje informovat druhou smluvní stranu o provedení registrace tak, že zašle druhé smluvní straně kopii potvrzení správce registru smluv o uveřejnění smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy sama potvrzení obdrží, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku s ID datové schránky druhé smluvní strany (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě strany zároveň).

Závěrečná ustanovení

* 1. Tato smlouva nahrazuje veškerá předchozí ústní ujednání a písemné smlouvy ve vztahu k předmětu a obsahu této smlouvy a je úplným projevem vůle smluvních stran k předmětu této smlouvy ode dne její účinnosti.
  2. Změny a doplňky této smlouvy vyžadují formu písemného dodatku, podepsaného oběma smluvními stranami.
  3. Práva a povinnosti z této smlouvy se vztahují v plném rozsahu i na případné právní nástupce obou smluvních stran.
  4. Tato smlouva se řídí českým právním řádem.
  5. Doručování písemností dle této smlouvy je možné písemně prostřednictvím doručovatele pošty do sídla účastníků této smlouvy uvedených v záhlaví této smlouvy. Nedojde-li k doručení písemnosti druhé smluvní straně či bude-li sporným datum doručení písemnosti, považuje se za termín doručení třetí den po prokazatelném odeslání písemnosti. Doručování je možné rovněž prostřednictvím emailu. Elektronické adresy účastníků této smlouvy, na které je možné činit právní úkony i bez certifikovaného podpisu, jsou uvedeny v záhlaví této smlouvy. Emailová zpráva je prokazatelně doručená v případě, kdy bude doručení prokázáno: a) odesláním emailové zprávy a současně b) doručením doručenky odesilateli o přijetí zprávy do emailové schránky adresáta, c) při současném splnění podmínky, že adresátem nebo odesílatelem budou emailové adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.
  6. V případě, že se některé z ustanovení této smlouvy stane neplatným nebo neúčinným, nebude tím dotčena platnost a účinnost ostatních ustanovení. Neplatné či neúčinné ustanovení bude nahrazeno takovým platným či účinným ustanovením, které se právně přípustným způsobem co nejvíce přibližuje hospodářskému účelu zamýšlenému oběma smluvními stranami při uzavření této smlouvy. Totéž platí pro případné mezery ve smlouvě.
  7. Smlouva je vyhotovena celkem ve třech stejnopisech, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží nájemce. Každý ze stejnopisů je považován za originál smlouvy.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva tak, jak byla sepsána, odpovídá jejich pravé vůli, a na důkaz toho připojují své podpisy.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| V Karviné dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | V Karviné dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| prof. Ing. Daniel Stavárek, Ph.D.  děkan  Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné |  | RNDr. Iva Sandriová  ředitelka školy  Střední škola techniky a služeb, Karviná, p.o |