**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

(dále jen "**smlouva**")

uzavřená mezi

**Účastníci:**

**Gymnázium Cheb, příspěvková organizace**

**IČ: 47723386**

se sídlem Cheb, Nerudova 2283/7, PSČ 350 02

zastoupeno: RNDr. Ing. Jaroslavem Kočvarou, ředitelem organizace

(dále jen **“pronajímatel“**)

a

**Waldorfská základní škola a mateřská škola Wlaštovka Karlovy Vary o.p.s.**

**IČ: 29125812**

se sídlem: Modenská 15/15, Doubí, 360 07 Karlovy Vary

zastoupená: Janem Strejcovským, ředitelem organizace

(dále jen **„nájemce“**)

(nájemce a pronajímatel společně dále jen "**smluvní strany**" nebo jednotlivě „**strana**“)

**Úvodní ustanovení**

Pronajímatel prohlašuje, že má svěřené do užívání formou správy od majitele Karlovarského kraje následující nemovitosti:

Budova č. p.: 2283, nacházející se na adrese Nerudova 2283/7, která je součástí pozemku parc. č.: st. 6594, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

Vlastník nemovitostí souhlasí s jejich pronájmem pronajímatelem třetí osobě.

**I.**

**Pronajaté prostory**

1.1 Pronajímatel tímto pronajímá nájemci a nájemce si pronajímá od pronajímatele:

Nebytové prostory se nachází v pavilonu „B“ v 1.NP v budově č. p. 2283 na st. p. 6594 sestávající z 2 učeben o rozměrech 124 m2, kabinetu 19 m2, chodbě, schodiště a WC 158 m2, o celkové podlahové ploše 301 m2.

1.2 Pronajímatel pronajímá nájemci do užívání pronajaté prostory ve stavu způsobilém ke smlouvou sjednanému účelu a užívání.

* 1. Nájemce se zavazuje převzít pronajaté prostory od pronajímatele a platit nájemné a jiné s tímto nájmem související platby a plnit veškeré své závazky podle této smlouvy. Nájemce potvrzuje, že si pronajaté prostory řádně prohlédl a zkontroloval a je seznámen s jejich stavem, výměrou a způsobem měření. Dále nájemce prohlašuje, že pronajaté prostory jsou dostatečně specifikovány a proto nemohou být tudíž vůči pronajímateli vznášeny žádné nároky z důvodu nedostatečné specifikace pronajatých prostor anebo jejich vybavení.
  2. Pronajímatel souhlasí s případnými drobnými stavebními úpravami - průchozí oddělující příčku na chodbě, úpravu zařízení na WC. Nájemce je povinen při opouštění pronajatých prostor uvést po vyžádání pronajímatele prostor do původního stavu. Nájemce není oprávněn vytvářet další stavební úpravy bez vědomí a písemného souhlasu pronajímatele. Všechny úpravy musí být předem odsouhlaseny z hlediska platných zásad BOZP a PO (zajistí na své náklady nájemce).
  3. Pronajímatel souhlasí s volným pohybem žáků, zákonných zástupců žáků, zaměstnanců nájemce a dalších osob spojených s přímou činností nájemce, po vymezeném prostoru areálu školy. K užívání tohoto prostoru bude vyhotoven nájemcem provozní řád, který bude odsouhlasen oběma zástupci smluvních stran a to do termínu zahájení užívání prostor.
  4. Pronajímatel souhlasí s umístěním dřevěné cedule „Waldorfská základní škola Wlaštovka Cheb“ včetně loga u vstupu do pronajatých prostor.

**II.**

# Účel pronájmu, doba trvání smlouvy

2.1 Pronajaté prostory budou užívány nájemcem k účelům **školní výuky,** nájem dle této smlouvy se uzavírá na dobu určitou a to **od 1. 8. 2016 do 31. 7. 2018.** Ukončení nájmu se řídí platnými zákonnými předpisy. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět nejpozději do konce května 2017.

**III.**

**Předání pronajatých prostor**

3.1 Pronajaté prostory budou předány nájemci k užívání nejpozději v den začátku nájmu.

3.2 Při předání a převzetí pronajatých prostor smluvní strany sepíší v případě zjištěných závad či nedostatků příslušný předávací protokol. V tomto protokolu budou specifikovány jakékoli zjevné nedostatky pronajatých prostor. Veškeré závady zaznamenané do předávacího protokolu musí být pronajímatelem opraveny či jinak odstraněny v nejkratší možné lhůtě nebo ve lhůtě sjednané v předávacím protokolu.

3.3 Zjištěné nedostatky, jež nebrání užívání pronajatých prostor pro účel nájmu, nepředstavují důvod pro odmítnutí převzetí předávaných prostor a nájemce je v tomto případě povinen pronajaté prostory převzít. Takové nedostatky nezakládají nárok nájemce na slevu z nájemného nebo neplacení nájemného.

3.4Přílohou č. 1 smlouvy je *Soupis movitého majetku v nebytových prostorech*.

3.5 Nájemci budou předány klíče (speciální klíče tvořící systém generálního klíče) ke vstupům do budovy a jednotlivým učebnám a kabinetu. Převzetí klíčů bude potvrzeno předávacím protokolem. Pokud dojde ke ztrátě klíče, zavazuje se nájemce uhradit veškeré náklady spojené s pořízením nového klíče.

**IV.**

**Nájemné a jiné platby**

4.1 Povinnost nájemce platit nájemné a služby dle této smlouvy vzniká dnem začátku nájmu do doby ukončení nájmu. Smluvní strany se dohodly, že **nájemné** činí **4 515,-** **Kč** měsíčně, nájemné je osvobozeno od DPH dle zákona 235/2004 Sb., § 51 odst 1 g).

4.2 Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit paušální náklady na služby s nájmem související a to počínaje dnem vzniku nájmu do doby ukončení nájmu měsíčně, t. j. za elektrickou energii, teplo a TUV, vodné a stočné, svoz odpadu, internet a úklidovou službu (září – červen; červenec se neuklízí a v srpnu se provádí generální úklid). Celkové paušální **úhrady služeb** činí celkem částku **6 832,25 Kč** (včetně DPH)měsíčně splatnou společně s nájemným.

4.3 **Nájemné a shora vyčíslené paušální úhrady služeb** v celkové výši **11 347,25 Kč** za kalendářní měsíc se zavazuje nájemce platit převodem ze svého účtu na účet pronajímatele č.: 109589138/0300 u ČSOB, pod VS ve tvaru MMRRRR nejpozději do 5. dne daného kalendářního měsíce.

4.4 Nájemné a úhrada za služby budou hrazeny v českých korunách.

**V.**

**Sankce**

5.1 V případě prodlení nájemce s platbou nájemného a úhrad za služby zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% za každý den prodlení.

5.2 Pokud nájemce neuhradí ve lhůtách splatnosti platby dle této smlouvy, jakékoli obdržené částečné platby bez ohledu na účel, pro který jsou tyto platby nájemcem provedeny, budou nejprve použity k úhradě úroků z prodlení, poté nezaplacených provozních nákladů a ostatních dlužných plateb a teprve poté k úhradě nájemného; užití ustanovení § 1933 Občanského zákoníku je vyloučeno.

5.3 Smluvní strany sjednávají, že zaplacením smluvní pokuty nebo kompenzace podle této smlouvy

není dotčeno právo pronajímatele domáhat se náhrady škody nebo jiných práv vzniklých dle této

smlouvy nebo ze zákona, jež mohou být uplatňována samostatně a v rozsahu, v jakém převyšují

smluvní pokutu převyšují smluvní pokutu nebo sjednanou kompenzaci. Strany vylučují aplikaci

ustanovení § 2050 Občanského zákoníku.

**VI.**

# Činnost a aktivity

6.1 Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat provozní řád nemovitostí, protipožární a bezpečnostní směrnice pronajímatele a související pravidla a jiné předpisy.

6.2 Pokud jakýmkoliv úkonem, činností, opominutím nebo nedbalostí nájemce, jakéhokoliv jeho zaměstnance, hosta, dodavatelů nájemce a jejich hostů, vznikne osobní újma nebo majetková škoda, pronajímatel neodpovídá nájemci, jeho zástupcům, dodavatelům, zaměstnancům, hostům, podnájemníkům, postupníkům (a jejich právním nástupcům), zákazníkům, návštěvníkům a komukoliv jednajícímu prostřednictvím nájemce nebo za nájemce za takovou škodu a nájemce se zavazuje odškodnit pronajímatele v případě jakýchkoliv nároků na náhradu takto vzniklých škod uplatněných vůči pronajímateli.

**VII.**

**Podnájem, postoupení**

7.1 Nájemce není oprávněn dále přenechat pronajaté prostory, popř. jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

7.2 Nájemce není oprávněn převést nebo postoupit své závazky nebo práva či pohledávky vzniklé na základě této smlouvy (dále jen „**Převod**“) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Takový převod nesmí zprostit nájemce od jakéhokoliv závazku z této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn převést svá práva či povinnosti a/nebo postoupit své pohledávky vzniklé na základě této smlouvy a nájemce s takovým převodem a/nebo postoupením předem neodvolatelně souhlasí. Nájemce se tímto vzdává práva na odmítnutí osvobození postupitele vůči pronajímateli podle § 1899 Občanského zákoníku.

**VIII.**

**Ukončení Smlouvy**

8.1 Pronajímatel může ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí s jednoměsíční výpovědní lhůtou pouze z následujících důvodů (dále jen „**Porušení smlouvy**“):

1. Nájemce je v prodlení s plněním finančního závazku splatného na základě této smlouvy o více než 15 (patnáct) kalendářních dní a tento závazek nesplní ani po písemném upozornění pronajímatele ve lhůtě 14 kalendářních dnů počínaje ode dne doručení upozornění pronajímatele nájemci; anebo
2. Nájemce vstoupí do likvidace, podá insolvenční návrh nebo insolvenční soud vydá rozhodnutí o úpadku nájemce nebo insolvenční návrh bude zamítnut z důvodu nedostatku majetku nájemce; anebo
3. Nájemce užívá pronajaté prostory způsobem porušujícím tuto smlouvu nebo podstatným způsobem poruší tuto smlouvu a takové porušení neodstraní do pěti (5) pracovních dnů po doručení písemné výzvy pronajímatele; anebo
4. Nájemce dále podnajme pronajaté prostory zcela nebo zčásti (bezúplatně nebo za úplatu) třetí osobě nebo dojde k převodu nebo se nájemce pokusí realizovat převod bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (ledaže takový souhlas není dle smlouvy požadován); anebo
5. Nájemce provede zásahy do stavebních konstrukcí a technologických zařízení budovy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a neodstraní takové změny do pěti (5) dnů po doručení písemné výzvy pronajímatele; anebo
6. Nájemce nebo osoby užívající pronajaté prostory opakovaně hrubě narušují klid a pořádek navzdory předchozímu písemnému upozornění pronajímatele; anebo
7. Nájemce nesplní závazek vyplývající z této smlouvy ani do 15 (patnácti) dnů po obdržení písemné upomínky pronajímatele.
   1. Nájemce může ukončit tuto smlouvu výpovědí s jednoměsíční výpovědní lhůtou, pouze z důvodu, že nemůže řádně užívat pronajaté prostory jako celek nebo jejich část po nepřetržité období přesahující 3 (tři) měsíce bez svého zavinění.

8.3 Pokud dojde k porušení smlouvy a jejímu následnému ukončení pronajímatelem z důvodů uvedených v čl. VIII. odst. 8.1 této smlouvy, je pronajímatel oprávněn, vedle uplatňování jiných nároků vyplývajících ze zákona:

(a) požadovat od nájemce úhradu kompenzace ve výši tří měsíčních nájmů, nájemce zaplatí okamžité poté, co obdrží výzvu pronajímatele; a/nebo

(b) okamžitě po ukončení smlouvy a kdykoliv poté, bez předchozí výzvy nebo upozornění nájemce, vstoupit do pronajatých prostor, vyklidit nájemce, majetek nájemce a třetích osob, s čímž nájemce tímto neodvolatelně souhlasí.

8.4 Smluvní strany mohou ukončit tuto smlouvy výpovědí nebo odstoupením pouze z důvodu uvedených v této smlouvě.

**IX.**

**Vrácení pronajatých prostor**

* 1. Po skončení trvání této smlouvy vrátí nájemce pronajaté prostory včetně příslušenství, zejména vybavení, zařízení a klíčů, pronajímateli čisté, vyklizené, bez vybavení nájemce, ve stavu ke dni uzavření této smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce se zavazuje předat nebytové prostory vymalované (v původních barvách).
  2. Pokud se nájemce opozdí s vrácením a vyklizením pronajatých prostor po skončení trvání této smlouvy a pokud toto zpoždění není smluvními stranami dohodnuto písemně, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku nájemného za dobu, dokud pronajaté prostory nebudou řádně vráceny pronajímateli.
  3. Pokud není písemně dohodnuto jinak, vybavení nájemce či jakékoliv další vybavení instalované

nájemcem a jakékoli změny, technické zhodnocení, povrchové úpravy a instalace provedené nájemcem po datu uzavření této smlouvy (dále jen **"úpravy nájemce**")v pronajatých prostorách musí být nájemcem odstraněny na náklady nájemce ke dni skončení trvání této smlouvy a pronajaté prostory uvedeny do původního stavu, pokud pronajímatel neudělí nájemci souhlas, aby vybavení a některé úpravy nájemce zůstaly v pronajatých prostorách. V takové případě však nájemci nevznikne nárok na náhradu nákladů nebo vyrovnání za úpravy nájemce; užití ustanovení § 2220 Občanského zákoníku je vyloučeno.

**X.**

**Různá ustanovení**

10.1 Pokud se kterékoli ustanovení této smlouvy stane neplatným nebo nevymahatelným nebo pouze zdánlivým, ostatní ustanovení zůstanou v plné platnosti a účinnosti a strany nahradí toto neplatné nebo nevymahatelné nebo zdánlivé ustanovení jiným ustanovením, jež bude co nejbližší původnímu záměru smluvních stran.

10.2 Jakékoli změny nebo dodatky k této smlouvě musí být provedeny písemně.

10.3 Všechny výzvy, žádosti a sdělení a dokumenty doručované jednou stranou druhé straně v souladu s touto smlouvou musí být zaslány doporučenou poštou nebo osobně s potvrzením převzetí na adresu stran uvedenou na začátku této smlouvy nebo na jinou takovou adresu, písemně specifikovanou stranami dle potřeby a okolností.

10.4 Tato smlouva byla vyhotovena ve 2 (dvou) originálech, z nichž každá strana obdrží 1 (jeden) originál.

10.5 Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a že tato smlouva je uzavírána na základě jejich vlastní vůle a nikoli pod nátlakem.

V ........................ dne ...................... V .................... dne .........................

………………………………….……......... ………………………………….…….....

**za pronajímatele za nájemce**

RNDr. Ing. Jaroslav Kočvara, ředitel Jan Strejcovský, ředitel

Přílohy:

Příloha č. 1 *Soupis movitého majetku v nebytových prostorech*

Příloha č. 2 *Kalkulace ceny za pronájem nebytových prostor*