

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

mezi těmito smluvními stranami:

**Gymnázium, Frýdlant, Mládeže 884, příspěvková organizace**

**zastoupená ředitelkou Mgr. Alenou Hlávkovou**

se sídlem ul. Mládeže 884, 464 01 Frýdlant

IČO 46748067

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „*pronajímatel*“)

a

**Střední škola hospodářská a lesnická, Bělíkova 1387, Frýdlant,  
příspěvková organizace**

**zastoupená ředitelkou Ing. Alenou Dvořákovou**

se sídlem Bělíkova 1387, Frýdlant

IČO 00082554

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

(pronajímatel i nájemce jsou společně dále označováni jako „*Smluvní strany*“)

### Článek I

#### Prohlášení pronajímatele

- 1) Pronajímateli byly zřizovací listinou čj. ZL – 28/09 - Š předány k hospodaření nemovité věci, a to mimo jiné p.p.č. 108/1 o výměře 264 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba obč. vyb. č.p. 885 na adrese Mládeže 885, Frýdlant, v k.ú. a obci Frýdlant, evidovaných na listu vlastnictví č. 1237 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Frýdlant (dále jen „*nemovitost*“).
- 2) Pronajímatel prohlašuje, že:
  - a) je v souladu se zřizovací listinou oprávněn se souhlasem Rady Libereckého kraje níže specifikovaný *předmět nájmu* nájemci na základě této smlouvy pronajmout a tuto smlouvu v celém jejím rozsahu platně uzavřít;
  - b) níže specifikovaný *předmět nájmu* je v době podpisu této smlouvy způsobilý ke sjednanému účelu nájmu, přičemž dle nejlepšího vědomí pronajímatele bude předmět nájmu ke sjednanému účelu nájmu způsobilý i v době účinnosti této smlouvy;

- c) k *předmětu nájmu* neuplatňuje žádná osoba práva, která by byla neslučitelná s právy nájemce dle této smlouvy.

## Článek II

### Předmět nájmu

- 1) Touto nájemní smlouvou pronajímatel přenechává nájemci prostory o rozloze 42,44 m<sup>2</sup> nacházející se v *nemovitosti* uvedené v čl. I. odst. 1), které jsou blíže vymezeny Přílohou č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „*prostor*“ nebo „*předmět nájmu*“).
- 2) *Nájemce* se zavazuje užívat vymezený *předmět nájmu*, který je blíže specifikován v Příloze č. 1, a platit za jeho užívání níže uvedené nájemné, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou.
- 3) *Pronajímatel* přenechává za níže uvedené nájemné *předmět nájmu*, který je blíže specifikován v Příloze č. 1, nájemci touto smlouvou do užívání a nájemce *předmět nájmu* za podmínek stanovených touto smlouvou přijímá.
- 4) Předmět nájmu je *nájemce* oprávněn užívat za podmínek stanovených touto smlouvou ode dne 1. 9. 2014.

## Článek III

### Účel nájmu

- 1) Účelem nájmu je provozování zařízení školního stravování: **školní jídelny a výdejny**.
- 2) *Nájemce* prohlašuje, že se seznámil se stavem *prostoru* před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že *prostor* je vhodný pro sjednaný účel nájmu.
- 3) *Nájemce* není oprávněn užívat *prostor* k jinému účelu, než který je definován v čl. III odst. 1) této smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu *pronajímatele*.

## Článek IV

### Nájemné a zálohy za služby

- 1) Nájemné činí **21.220 Kč** (slovy: *dvacet jedna tisíc dvě stě dvacet korun českých*) bez DPH ročně. Odlišně od § 2218 občanského zákoníku je nájemné splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši **5.305 Kč** (slovy: *pět tisíc tři sta pět korun českých*).
- 2) Nájemce je povinen vedle nájemného placeného podle odst. 1) tohoto Článku platit zálohy na poplatky za služby spojené s nájmem *prostoru, které činí čtvrtletně 9.472 Kč* (slovy: *devět tisíc čtyři sta sedmdesát dva korun českých*). Tyto zálohy zahrnují částky za vytápění, dodávku elektrické energie, vodné a stočné, úklid sociálního zařízení. Výpočet výše jednotlivých záloh na poplatky za služby, které jsou spojené s nájmem, je podrobně zpracován v Příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 3) Celková částka za nájemné a zálohy na poplatky za služby spojené s nájmem dle čl. IV odst. 1) a odst. 2) bude hrazena čtvrtletně, vždy do dvacátého pátého dne druhého měsíce daného čtvrtletí, a to na účet pronajímatele č. 3294530309/0800 vedený u České spořitelny a. s. Den zaplacení platby je den, kdy peníze budou připsány na účet pronajímatele.
- 4) Pronajímatel provede vyúčtování záloh za odebranou elektrickou energií, vodné a stočné v *prostoru* vyjma zálohy na vodné, stočné a úklid sociálního zařízení nejpozději do 1 měsíce poté, kdy jednotlivé zálohy vyúčtuje poskytovatel služby pronajímateli.
- 5) *Nájemce* je povinen případný nedoplatek na uhrazených zálohách uhradit pronajímateli nejdéle do 14 kalendářních dnů ode dne doručení konečného vyúčtování záloh pronajímatelem, a to bezhotovostně na účet pronajímatele.
- 6) *Pronajímatel* je povinen případný přeplatek na uhrazených zálohách vrátit *nájemci* nejdéle do 14 kalendářních dnů ode dne, kdy *nájemci* doručil konečné vyúčtování, a to bezhotovostně na jeho účet.
- 7) *Smluvní strany* se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2015, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.
- 8) Pro případ prodlení s placením nájemného, záloh na poplatky za služby, úhrady nedoplatku resp. přeplatku jsou *pronajímatel* a *nájemce* oprávněni požadovat zákonný úrok z prodlení. Zaplacením úroku z prodlení není omezena výše nároku na náhradu škody.

## Článek V

### Práva a povinnosti nájemce

- 1) *Nájemce* **není** oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část k užívání třetím osobám.

- 2) *Nájemce* je povinen užívat *prostor* jako řádný hospodář a k účelu, ke kterému byl pronajat.
- 3) *Nájemce* je povinen užívat *předmět nájmu* řádně a v souladu s touto smlouvou, dbát o jeho dobrý stav a v míře, jenž lze po něm spravedlivě požadovat, zabránit jeho poškození. Pokud přesto dojde jeho zaviněním ke škodám na *předmětu nájmu* mimo běžné opotřebení, je povinen tyto škody nahradit uvedením do původního stavu, pokud nebude dohodnuto jinak.
- 4) *Nájemce* je oprávněn umístit do předmětu nájmu zařízení, které bude sloužit k naplnění účelu této smlouvy.
- 5) *Nájemce* je povinen dodržovat právní předpisy, které se vztahují k požární ochraně a bezpečnosti a ochraně zdraví při práci.
- 6) *Nájemce* není oprávněn provozovat jinou činnost nebo změnit způsob a podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu.
- 7) *Nájemce* je po dobu nájmu povinen na své náklady provádět drobné opravy až do částky 1.000 Kč za každý jednotlivý případ.
- 8) *Nájemce* je povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav hned poté, kdy ji zjistí. Dále je *nájemce* povinen umožnit pronajímateli provedení těchto oprav i jiných nezbytných oprav, které nelze odložit na dobu po skončení nájmu.
- 9) *Nájemce* je povinen pojistit vlastní movitý majetek, který je umístěn v předmětu nájmu.
- 10) *Nájemce* je v případě ukončení nájmu povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Vlastní věci movité, vnesené do předmětu nájmu, je povinen vyklidit na vlastní náklady.
- 11) *Nájemce* je povinen platit řádně a včas *pronajímateli* nájemné a zálohy na poplatky za služby spojené s nájmem *prostoru* dle článku IV. této smlouvy.

## Článek VI

### Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) *Pronajímatel* předá po podpisu této smlouvy *nájemci* na jeho výzvu, bez zbytečného odkladu, písemným protokolem *předmět nájmu* ve stavu, který nebude bránit ujednanému účelu užívání a umožní jej po celou dobu trvání smlouvy nerušeně užívat.
- 2) *Pronajímatel* je povinen udržovat *předmět nájmu* v takovém stavu, aby mohl být používán k tomu účelu, ke kterému byl pronajat.
- 3) *Pronajímatel* je po předchozí dohodě oprávněn kontrolovat, zda *nájemce* užívá *předmět nájmu* řádným způsobem.
- 4) *Pronajímatel* nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu z důvodu zjištění aktuálního stavebního a provozního stavu a případného zjištění potřeby oprav.
- 5) *Pronajímatel* je povinen zajistit provádění oprav, úprav či jiných prací souvisejících s *prostorem* pouze takovým způsobem a v takovém rozsahu, který neovlivní výkon práv spojených užíváním *prostoru* a není-li to možné, pak pouze v takovém rozsahu, který jej ovlivní jen v nezbytně nutném rozsahu.
- 6) *Pronajímatel* je povinen informovat písemně *nájemce* o zamýšlených opravách, úpravách či jiných pracích souvisejících s *prostorem* nejméně sedm pracovních dní předem a není-li to s ohledem na hrozící škodu možné, pak okamžitě jakmile to možné bude, nejpozději ihned po jejich zahájení.
- 7) *Pronajímatel* je povinen upozornit *nájemce* na všechna zjištěná nebezpečí a závady, ze kterých mu mohou vzniknout škody.
- 8) *Pronajímatel* umožní *nájemci* vjezd vozidel do areálu sídla pronajímatele, kde se nachází předmět nájmu, a to na nezbytně nutnou dobu.
- 9) *Pronajímatel* je oprávněn požadovat na *nájemci* nájemné a úhradu záloh na poplatky za služby spojené s nájmem *prostoru* dle pravidel a ve výši sjednané v čl. IV. této smlouvy.

## Článek VII

### Stavební a jiné úpravy

- 1) *Nájemce* je oprávněn provádět stavební a jiné úpravy a změny na *předmětu nájmu* pouze na základě předchozího písemného souhlasu *pronajímatele*. Součástí písemného souhlasu *pronajímatele* je přesná specifikace stavebních úprav a změn, a to dle jejich popisu v písemné žádosti *nájemce*.
- 2) *Pronajímatelem* povolené stavební úpravy a změny na *předmětu nájmu* provede *nájemce* na své náklady. Dojde-li takto ke zhodnocení *předmětu nájmu*, *nájemce* výslovně prohlašuje, že nebude požadovat pro *pronajímatele* toto zhodnocení uhradit.

## Článek VIII

### Doba nájmu, platnost a účinnost

- 1) *Pronajímatel* přenechává *nájemci* *předmět nájmu* do užívání na dobu neurčitou, počínaje dnem 1. 9. 2014.
- 2) Nájemní smlouva *prostoru* nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu *Smluvními stranami*.

## Článek IX

### Ukončení smlouvy

- 1) Tuto smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou nebo výpovědí jedné ze smluvních stran, a to pouze z důvodů uvedených v tomto článku. Výpovědní lhůta je 3 měsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně z těchto důvodů:
  - a) *Pronajímatelem* může být smlouva ukončena pokud:
    - (i) *nájemce* užívá *předmět nájmu* v rozporu s touto smlouvou, nebo
    - (ii) *nájemce* je o více než tři měsíce v prodlení s placením nájemného nebo záloh na poplatky za služby spojené s nájmem, které jsou blíže specifikované v této smlouvě a v Příloze č. 2 této smlouvy, nebo
    - (iii) *nájemce* přenechal *předmět nájmu* do užívání jinému subjektu bez předchozího písemného souhlasu *pronajímatele*, nebo
    - (iv) *nájemce* i přes písemnou výzvu *pronajímatele* provádí nepovolené stavební úpravy, nebo
    - (v) *nájemce* nebude plnit další povinnosti dle čl. V této smlouvy.

- b) Nájemcem může být smlouva ukončena pokud:
- (i) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si *prostor* najal, nebo je s přihlédnutím ke všem nově nastalým okolnostem zřejmé, že nemůže mít zájem na jejím dalším provozování způsobem či za podmínek, které jsou předpokládány touto smlouvou, nebo
  - (ii) *prostor* se stane bez jeho zavinění nezpůsobilý ke smluvenému užívání, nebo
  - (iii) pronajímatel poruší jakoukoliv svou povinnost dle této smlouvy.
- 2) Obě *Smluvní strany* jsou oprávněny tuto smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu s 3 měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 3) Obě *Smluvní strany* jsou oprávněny tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby, pokud jedna ze smluvních stran zvláště závažným způsobem porušuje své povinnosti uvedené v této smlouvě a zároveň v souvislosti s tímto porušením způsobí značnou újmu druhé smluvní straně.
- 4) *Smluvní strany* se výslovně dohodly, že v případě ukončení této nájemní smlouvy nebude aplikováno ustanovení § 2220 odst. 1 občanského zákoníku, a to s odkazem na dohodu o zhodnocení věci uvedenu v čl. VII odst. 2 této smlouvy.
- 5) Výpověď této smlouvy jinak než způsobem v této smlouvě výslovně uvedeným se vylučuje.
- 6) Povinnost náhrady škody a povinnost k zaplacení úroků z prodlení dle této smlouvy, při ukončení této smlouvy, zůstává nedotčena.

## Článek X


### Závěrečná ustanovení

- 1) Ostatní právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
- 2) Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny u věcně a místně příslušného soudu České republiky.
- 3) Smluvní strany se shodly, že na jejich nájemní vztah nebudou aplikovány ustanovení následujících §§ 557, 1999, 2212, 2223, 2226 odst. 2 poslední věta, 2253 obč. zák.
- 4) Smluvní strany přebírají podle § 1765 obč. zák. riziko změny okolností.
- 5) Stane-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), použije se § 576 obč. zák. obdobně.
- 6) Ve smyslu § 564 obč. zák. lze změny a doplňky (popř. jiná ujednání) týkající se této smlouvy nebo s touto smlouvou související, činit pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami, a to pouze v listinné podobě, přičemž

pro vyloučení pochybností nelze tuto smlouvu měnit či doplňovat ústně ani emailem či jinými elektronickými zprávami.

- 7) Smluvní strany se dohodly, že písemnosti týkající se této smlouvy budou doručovány na adresy uvedené v této smlouvě, nebo na adresy, které si po uzavření této smlouvy písemně sdělí. Písemnosti budou doručovány prostřednictvím držitele poštovní licence do vlastních rukou s dodejkou nebo prostřednictvím datové zprávy. Nevyzvednou-li si Smluvní strany písemnosti do deseti (10) dnů od uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení písemnosti, i když se Smluvní strany o uložení nedověděly, ačkoliv se v místě doručení zdržují, nebo uvedenou adresu Smluvní strany písemně uvedly. V případě, že se písemnost vrátí jako nedoručitelná, považuje se za okamžik doručení den vrácení písemnosti odesílateli, pokud tato skutečnost nastala dříve než podle lhůty uvedené v předchozí větě.
- 8) Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 9) *Smluvní strany* prohlašují, že se řádně seznámily s přílohami č. 1 – č. 2, které jsou neoddělitelnou součástí této smlouvy:
  - a) Příloha č. 1 – předmět nájmu – popis
  - b) Příloha č. 2 – výpočet nájmu a záloh za služby
- 10) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž *pronajímatel* obdrží dva výtisky a *nájemce* dva výtisky.
- 11) Nájemní smlouva byla schválena Radou Libereckého kraje usnesením č. 1169/14/RK ze dne 29. 7. 2014.
- 12) Rada Libereckého kraje svým usnesením číslo 1169/14/RK ze dne 29. 7. 2014 udělila souhlas k pronájmu předmětu nájmu, který je specifikován v článku II. této smlouvy, na dobu delší, než jeden rok.

Ve Frýdlantu dne 29. 8. 2014



pronajímatel

Ve Frýdlantu dne 29. 8. 2014



nájemce

**GYMNÁZIUM Frýdlant**  
Mládeže 864, příspěvková organizace  
464 01 FRÝDLANT  
Tel.: 482 312078; fax: 482 312 468

Střední škola hospodářská a lesnická,  
Frýdlant, Bělíkova 1387,  
příspěvková organizace  
IČO 00082554 DIČ CZ00082554  
- 2 -



## **Příloha č. 1**

### **Předmět nájmu – popis**

Pronajímatel předává nájemci k užívání níže jmenované prostory v prvním a druhém nadzemním podlaží budovy B:

1. nadzemní podlaží

č. 1 – výdejna obědů 19,58 m<sup>2</sup>

č. 2 – úklidová místnost 4,98 m<sup>2</sup>

2. nadzemní podlaží

č. 3 – šatna 17,88 m<sup>2</sup>

**Celkem 42,44 m<sup>2</sup>**

Nájemci je umožněno používat sociální zařízení v přízemí objektu.

## Příloha č. 2

### Výpočet nájmu a záloh za služby

- 1) Roční nájemné se stanoví dohodou takto:

nájemné za plochu 42,44 m<sup>2</sup> x 500,- Kč = 21 220,- Kč/rok  
Kč/měsíc 1 768,33,-

**5.305,- Kč/čtvrtletně**

- 2) Úhrada záloh za služby a energie

- vodné a stočné odebrané ve výdejně 400,- Kč /měsíc  
vodné a stočné z prostoru výdejny bude vyúčtováno dle namontovaného  
podružného měřidla

- vodné a stočné (WC a úklid)  
pevná částka 26,4 m<sup>3</sup> x 91,44 Kč = 2 414,01,- Kč/rok 201,16,- Kč/měsíc  
(vodné a stočné zahrnuje spotřebu vody na úklid a používání sociálního zařízení  
třemi osobami, tj. cca 110 l denně: WC a mytí 30 l/1 osoba, 20 l na úklid,  
20 pracovních dnů)

- záloha na elektrickou energii 1 000,- Kč/měsíc

- záloha za plyn (vytápění)  
pevná částka 42,44 m<sup>2</sup> x 440,- Kč = 18 673,- Kč/rok 1 556,08,- Kč/měsíc

celkem

3.157,24,- Kč/měsíc

9.471,72,- Kč/čtvrtletně

**zaokrouhleno**

**9.472,- Kč/čtvrtletně**

- 3) K této částce se ještě připočítá částka za skutečnou spotřebu vody (po odečtu záloh) na výdejně a částka za skutečně odebranou elektrickou energii (po odečtu záloh).
- 4) Úhrada nájemného a služeb bude probíhat čtvrtletně, a to druhý měsíc ve čtvrtletí, vždy do 25. dne, převodem na účet pronajímatele u České spořitelny a. s., číslo účtu 3294530309/0800.
- 5) V případě nedodržení termínu splatnosti je nájemce povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,1% dlužné částky za každý den prodlení.
- 6) K vyúčtování za odebranou elektrickou energii dojde jednou ročně po obdržení faktury od dodavatele, a to do 1 měsíce od obdržení faktury.

14 774,1 /