

## SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

### **Integrovaná střední škola Cheb, příspěvková organizace**

se sídlem: Obrněné brigády 2258/6, 350 02 Cheb

IČO: 000 77 461, DIČ: CZ00077461

bankovní spojení: KB, a.s., pobočka Cheb, č. účtu: 21636331/0100

zastoupená: Ing. Janem Homolkou, ředitelem školy

(dále jen „pronajímatel“ na straně jedné)

a

### **Waldorfská základní škola a mateřská škola Cheb**

se sídlem: Jesenická 405/4a, Háje, 350 02 Cheb

IČO: 116 89 307

zastoupená: Mgr. Kateřinou Humlovou, ředitelkou

kontakt: Mgr. Kateřina Humlová, mail: info@waldorfcheb.cz, tel. 774 282 737

(dále jen „nájemce“ na straně druhé)

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

smlouvu o nájmu nebytových prostor

### **1. Předmět a účel nájmu**

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že má od Karlovarského kraje jako majitele svěřený do užívání formou správy školský areál Obrněné brigády 2258/6, 350 02 Cheb, registrovaný v rejstříku škol pod IZO 130002046, jehož součástí je následující nemovitost, stavební parcela p. č. st. 1078 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 554 na Divadelním náměstí, v k.ú. Cheb, zapsané na LV 155 vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrálním pracovištěm Cheb. Budova je užívána jako škola. Vlastník nemovitosti souhlasí s jejím pronájmem pronajímatelem třetí osobě.
- 1.2. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou nebytové prostory nacházející se v objektu č. p. 554 na Divadelním náměstí, jež je součástí pozemku p. č. st. 1078 uvedeném v odstavci 1.1. čl. 1. této smlouvy. Pronajímané nebytové prostory představují učebny a příslušenství ve 2. a 3. nadzemním podlaží o celkové výměře 783 m<sup>2</sup> dle přílohy č. 1 této smlouvy.
- 1.3. Pronajímatel přenechává nebytové prostory, jejichž nájem je předmětem této smlouvy, nájemci do nájmu a užívání za účelem výuky žáků základní školy a mateřské školy, přičemž předmětné nebytové prostory je pronajímatel povinen přenechat nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvou stanovenému účelu a užívání.

### **2. Doba nájmu**

- 2.1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 1. 9. 2021.

- 2.2. Smlouvu je možné ukončit:
  - 2.2.1. písemnou dohodou smluvních stran,
  - 2.2.2. výpovědí kterékoli smluvní strany bez uvedení důvodů,
  - 2.2.3. výpovědí z důvodu hrubého porušení povinností vyplývajících z této smlouvy specifikovaných v čl. 3 a 4 této smlouvy povinnou smluvní stranou.
- 2.3. Výpovědní lhůta v případě výpovědi dle bodu 2.2.2. tohoto článku smlouvy činí šest měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém je doručena výpověď druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta v případě výpovědi dle bodu 2.2.3. tohoto článku smlouvy činí jeden měsíc a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém je doručena výpověď druhé smluvní straně.

### **3. Nájemné**

- 3.1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli roční nájemné ve výši 260,- Kč za 1 m<sup>2</sup> pronajímané plochy v případě učeben, kabinetů a kanceláří, a 195,- Kč za 1 m<sup>2</sup> ostatních prostor. Celková výše ročního nájemného za pronájem nebytových prostor činí 195.552,- Kč, měsíční nájemné činí 16.296,- Kč (slovy: Šestnáct tisíc dvě stě devadesát šest korun českých). Nájemné je osvobozeno od DPH.
- 3.2. Služby spojené s užíváním nemovitosti – tj. vodné a stočné, spotřeba elektrické energie a ostatní náklady na provoz – výše paušální úhrady je stanovena poměrným výpočtem dle nájemní plochy a dle dosavadní průměrné spotřeby na budovu.
- 3.3. Výše úhrad dle bodu 3.2. je stanovena paušálně na 329.496,- Kč za rok. Měsíční úhrada činí 27.458,- Kč (slovy: Dvacet sedm tisíc čtyři sta padesát osm korun českých) včetně DPH.
- 3.4. Částka za nájemné a služby bude fakturována ke konci každého měsíce se splatností 14 dnů ode dne vystavení faktury - daňového dokladu. Částka za nájemné a služby bude placena bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, variabilní symbol je číslo faktury.
- 3.5. Pronajímatel si vyhrazuje právo změnit v době trvání nájemního vztahu bankovní spojení, tj. peněžní ústav či účet, na který je hrazeno nájemné s tím, že jakoukoliv případnou změnu oznámí nájemci v dostatečném časovém předstihu před její účinností.
- 3.6. V případě, že nájemce v určeném termínu neuhradí nájemné, je povinen pronajímateli zaplatit úrok z prodlení dle platných právních předpisů. Dnem zaplacení se rozumí den připsání částky na bankovní účet pronajímatele.

### **4. Práva a povinnosti smluvních stran**

- 4.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s účelem uvedeným ve smlouvě.
- 4.2. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých nebytových prostor, přičemž běžnou údržbou se pro účely této smlouvy rozumí údržba spojená s běžným užíváním předmětu nájmu do maximální jednorázové výše 5.000,- Kč a netýkající se základních konstrukcí objektu.
- 4.3. Veškeré změny, týkající se pronajatých prostor, je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě, že takto provedenými změnami dojde k technickému zhodnocení předmětu nájmu, dojde k jeho vzájemnému vypořádání na základě následně uzavřené dohody obou smluvních stran započtením výše provedeného zhodnocení proti úhradě nájemného. Nájemce nebude technické zhodnocení odepisovat.

- 4.4. Nájemce je povinen pronajímateli bez zbytečného odkladu oznámit veškeré závady a havarijní situace v pronajímaných nebytových prostorech, jejichž odstranění je povinností pronajímatele. V případě opomenutí této povinnosti odpovídá nájemce pronajímateli za veškeré škody tímto způsobené. Za účelem kontroly je nájemce povinen umožnit pronajímateli přístup do nebytových prostorů, jejichž nájem je předmětem této smlouvy, a to po předchozím oznámení takové kontroly nejméně 2 pracovní dny předem.
- 4.5. Po skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději v den skončení nájmu.
- 4.6. Kromě výše uvedeného úroku z prodlení je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci náhradu škody, která vznikla v důsledku zavinění nájemce v souvislosti s jeho užíváním předmětných nebytových prostor.
- 4.7. Ostatní práva a povinnosti stran se řídí obecnými ustanoveními obchodního zákoníku upravující obchodní závazkové vztahy, ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů.
- 4.8. Faktický stav pronajímaných nebytových prostor ke dni uzavření této smlouvy je popsán v předávacím protokolu, který se po sepsání stane dodatečnou přílohou této smlouvy, a v tomto stavu je pronajímatel povinen nebytové prostory nájemci předat.

## 5. Závěrečná ustanovení

- 5.1. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti dnem zapsání předmětu nájmu jako nového místa poskytovaných školských služeb nájemce v Rejstříku škola a školských zařízení vedeným MŠMT ČR.
- 5.2. Účinnost této je podmíněna uveřejněním v Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění provede pronajímatel.
- 5.3. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž po dvou stejnopisech obdrží pronajímatel i nájemce.
- 5.4. Změnit jednotlivá ustanovení této smlouvy lze pouze písemným dodatkem k této smlouvě, podepsaným oběma smluvními stranami.
- 5.5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy pak smlouvu níže vlastnoručně podepisují.
- 5.6. Tuto Smlouvu schválil Odbor správa majetku rozhodnutím č. OSM/N/PO/072-09-2021.

Přílohy: Předávací protokol dle bodu 4.8. smlouvy.

V Chebu dne 26.8.2021

za pronajímatele:

za nájemce:

---

Ing. Jan Homolka,  
ředitel školy

---

Mgr. Kateřina Humlová  
ředitelka