

**Vyšší odborná škola zdravotnická, Střední zdravotnická škola a Obchodní akademie, Trutnov**

Příspěvková organizace královéhradeckého kraje

se sídlem: Procházkova 303, 541 01 Trutnov

IČ: 13582968

jednající: Mgr. Bc. Roman Hásek, Ph.D. – ředitel školy

bankovní spojení

číslo účtu :

datová schránka: 4vxxkn7

dále jen jako „pronajímatel“ a

Základní škola speciální a praktická škola Diakonie ČCE Vrchlabí

se sídlem: Komenského 616, 541 01 Vrchlabí

IČ: 71197621

jednající: PaedDr. Magda Kumprechtová, MBA, ředitelka školy

bankovní spojení:

číslo účtu:

datová schránka: 4ff8jun

dále jako „nájemce“ uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku

## **Smlouva o nájmu nebytových prostor**

(dále jen „smlouva“)

**uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 2235 a následující**

### **I.**

#### **Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě zřizovací listiny oprávněn pronajímat nebytové prostory v budově Domova mládeže, č. p. 52, Bulharská ul., v obci Trutnov, část obce Vnitřní město na pozemku č. 68, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 2955 pro katastrální území k.ú. Trutnov (dále jen „nemovitosti“)
2. Předmětem nájmu je nebytový prostor nacházející se v části 1. NP nemovitosti dle odst. 1 o celkové výměře 62,2 m<sup>2</sup>.

Jedná se o nebytové prostory:

- místnost učebny o výměře 48 m<sup>2</sup>
- šatny o výměře 8,7 m<sup>2</sup>
- sociální zařízení o výměře 5,5 m

3. Pronajímatel se zavazuje umožnit vstup do nebytových prostor tvořících předmět nájmu samostatným vchodem z Bulharské ul.

### **II.**

#### **Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn provozovat v pronajatých nebytových prostorech činnosti spojené s výukou.
2. Pronajímatel pronajímá a přenechává nájemci do užívání předmět nájmu dle této smlouvy, a to za

podmínek sjednaných v této smlouvě.

3. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu každý den od 6 do 14 hodin. Mimo tento čas bude moci být prostor využíván pronajímatelem na činnosti spojené s volnočasovou aktivitou domova mládeže.
4. Nájemce je povinen po ukončení denní činnosti uvedené v odst. 3 vždy pronajatý prostor uklidit a připravit k dalšímu užívání.
5. Nájemce předmět nájmu od pronajímatele přijímá do užívání za podmínek sjednaných v této smlouvě a zavazuje se předmět nájmu užívat ke sjednanému účelu.
6. Nájemce se zavazuje pronajímateli uhradit sjednanou částku dle čl. III, odst. 1, sjednané nájemné, jakož i dodržovat a plnit veškeré ostatní povinnosti a závazky, které na sebe z titulu této smlouvy převzal.

### III.

#### Nájemné, splatnost a způsob placení

1. Smluvní strany se dohodly na výši nájemného, které činí 16 500 Kč.
2. Pronajímatel nájemci zajišťuje v rámci služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu dodávku vody a odvod odpadních vod, dodávku tepla a elektrickou energii. Zálohy na služby související s předmětem nájmu jsou započítány v ceně nájemného.
3. Nájemné je nájemce povinen uhradit na účet pronajímatele. Vyúčtování se provádí měsíčně, vždy do 15 dne následujícího měsíce.
4. Dnem úhrady nájemného je den, kdy byla platba připsána na účet pronajímatele.

### IV.

#### Pojištění a úhrada ceny za služby spojené s nájmem

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel nezajišťuje nájemci služby spojené s nájmem, tj. především odvoz odpadu, úklid pronajatých prostor, telefon, Internet a údržbu. Veškeré tyto služby si zajistí nájemce na vlastní náklady.
2. Pronajímatel neodpovídá nájemci za jakékoli škody na předmětu nájmu, který výslovně nezavinil, jakož i např. za škodu způsobenou na předmětu nájmu v důsledku vloupání. Pro tyto případy si zajistí pojištění nájemce.

### V.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu ve sjednaném rozsahu a pouze k účelu dle této smlouvy.
2. Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné ve výši a lhůtách a způsobem uvedeným v této smlouvě.
3. Nájemce je povinen pronajatý nebytový prostor udržovat v řádném stavu a hradit veškeré náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a jeho užíváním. Obvyklým udržováním předmětu nájmu se rozumí drobné opravy předmětu nájmu, jak jsou vymezeny v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, případně v právním předpise, který toto nařízení v budoucnu nahradí.
4. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické předpisy, technické normy a stavební zákon, které se vztahují na užívání nebytového prostoru z hlediska protipožární

prevence a bezpečnosti práce. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně kontrolu stavu pronajatého nebytového prostoru z hlediska protipožární prevence a řídit se provozním řádem budovy.

5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které přesahují běžnou údržbu a umožnit provedení těchto i jiných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním jeho povinností pronajímateli vznikla.
6. Nájemce je povinen po předchozí výzvě pronajímatele bez zbytečného odkladu zpřístupnit pronajímateli, či jím pověřené osobě, pronajatý prostor a umožnit mu jeho kontrolu, a to za účelem zjištění stavu a způsobu užívání.
7. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět žádné stavební práce, opravy, úpravy či jiné práce obdobného charakteru, kterými se jakkoli mění dispozice Prostor, způsob jejich užívání či dochází k zásahu do jejich konstrukce (dále jen "Stavební práce"). Souhlasí-li pronajímatel se Stavebními pracemi, určí zároveň podmínky pro jejich provedení.
8. Nájemce je oprávněn provádět změny a úpravy nebytového prostoru, které nejsou obvyklým udržováním, jen na základě písemného souhlasu pronajímatele, kterému před projednáním předloží písemný návrh. Poruší-li nájemce svou povinnost zajistit si předběžný souhlas pronajímatel a začne provádět změny nebo úpravy nebytových prostor, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč. Pronajímatelem předem písemně odsouhlasené změny, resp. úpravy nebytového prostoru, je nájemce povinen realizovat za dodržení příslušných právních předpisů, v souladu s vyjádřeními, resp. stanovisky dotčených správních orgánů, v případě jejich nedodržení je nájemce povinen uhradit veškeré sankce. Veškeré tyto opravy a investice bude provádět nájemce na vlastní náklady a smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení nájmu nebude nájemce požadovat na pronajímateli úhradu těchto nákladů a pronajímatel není povinen nájemci hradit nájemcem vynaložené investice do předmětu nájmu.
9. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu dát do podnájmu, resp. do užívání třetí osobě.
10. Nájemce udržuje prostory a jejich bezprostřední okolí, jakož i zařízení a vybavení v nich se nacházející (s výjimkou hlavních rozvodů budovy) v řádném, čistém a provozuschopném stavu, na své náklady dále provádí v prostorech a na zařízeních, instalacích a spotřebičích instalovaných v prostorech veškeré opravy (včetně výměn, renovací, předělávek a úprav) a revize vyžadované platnými právními předpisy, a to bez ohledu na jejich povahu.
11. Nájemce nahradí pronajímateli veškerou škodu, která na/v prostorech vznikne v době od jejich převzetí do protokolárního vrácení po skončení nájmu, ledaže lze takovou škodu přičíst pronajímateli. Nájemce též nahradí pronajímateli veškeré škody, které na/v budově způsobil on sám nebo jeho zaměstnanci či klienti.

## VI.

### Doba nájmu a výpověď

1. Nájem prostor se sjednává na dobu určitou počínaje dnem **1. 11. 2021** po dobu 3 měsíců, tj. do **31. 1. 2022**. Bude-li do této doby předložena dokumentace změny užívání pronajatých prostor, prodlužuje se nájem prostor do **30. 6. 2022**
2. Prodloužení nájemního vztahu je možný formou dodatku ke smlouvě s pořadovým číslem se vzestupnou řadou.
3. K ukončení nájmu může dojít na základě písemné dohody obou smluvních stran. K ukončení

nájemní smlouvy může dojít výpovědi i bez udání důvodu.

4. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu v případě hrubého porušení druhou stranou. Za hrubé porušení smlouvy se považuje bez dalšího zejména užívání předmětu nájmu k jinému účelu než bylo sjednáno v této smlouvě, vědomé působení škod na předmětu pronájmu, přenechání nebytových prostor do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a prodlení s placením nájemného po dobu delší než 30 kalendářních dní (v souladu s ustanovením §2309 písm. b) občanského zákoníku),.
5. V případě výpovědi nájmu je výpovědní lhůta stanovena na 1 měsíc, který začne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Písemná výpověď nájmu sjednaného podle této smlouvy bude doručována vždy prostřednictvím datové schránky.
6. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, vrátí nájemce ke dni skončení nájmu prostory pronajímateli v původním stavu, v jakém byly při jejich předání pronajímatelem dle smlouvy, tj. řádně vyklizené, bez jakýchkoli stavebních prací a po odstranění veškerých škod a zásahů na budově, a to s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Při vrácení prostor sepiší smluvní strany předávací protokol, nájemce je vázán předávacím protokolem pořízeným pronajímatelem i v případě, že se předávání prostor z jakéhokoli důvodu nezúčastní. Pronajímatel je oprávněn vyzvat nájemce, aby v prostorech ponechal některé nebo všechny stavební práce s tím, že nájemci v takovém případě vzniká právo na náhradu účelně vynaložených nákladů na takto ponechané stavební práce. Právo na náhradu účelně vynaložených nákladů se vztahuje pouze na stavební práce, ke kterým pronajímatel dal písemný souhlas.

## **VII.**

### **Předání předmětu nájmu**

1. Pronajímatel se zavazuje poskytovat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání.
2. Nájemci budou ke dni nabytí této smlouvy klíče od samostatného vstupu. Klíče potřebné nad tento rámec budou nájemci opatřeny na základě jeho přání a na jeho náklady. Nájemce vrátí veškeré klíče pronajímateli po skončení smluvního vztahu.

## **VIII.**

### **Závěrečné ustanovení**

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro smluvní vztahy smlouvou založené, ustanovení obecně závazných právních předpisů, především zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
2. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplnit pouze dohodou obou stran a to formou číslovaných dodatků k této smlouvě, které budou její součástí.
3. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním smlouvy a pronajímatel se zavazuje při zveřejnění smlouvy dodržovat ustanovení zákona č.101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.
5. Tato smlouva je provedena ve dvou vyhotoveních (každý má platnost originálu), z nichž každý obdrží po jednom vyhotovení.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv v souladu s ust. § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, v platném znění. Nájemce bere na vědomí,

že uveřejnění v tomto registru zajistí pronajímatel, na něž se vztahují povinnosti.

7. Nedílnou součástí smlouvy jsou její přílohy:

Příloha č. 1 – Výpočtový list pro stanovení nájemného a záloh služeb souvisejících

V Trutnově dne 1. 11. 2021

V Trutnově dne 1. 11. 2021

.....  
Pronajímatel  
Mgr. Bc. Roman Hásek, Ph.D.

.....  
Nájemce  
PaedDr. Magda Kumprechtová, MBA

Příloha č. 1 – Výpočtový list pro stanovení nájemného a záloh služeb souvisejících

**V Ý P O Č T O V Ý L I S T**

pro stanovení nájemného a záloh služeb souvisejících v nebytových prostorech

Údaje o pronajímateli nebytového prostoru:

Obec: Trutnov  
PSČ: 541 01Část obce: Vnitřní město  
Ulice: Bulharskáč. p. 52  
Poloha v domě – 1.NPCelková plocha 62,2 m<sup>2</sup>

Způsob využití – prostory pro výuku a technické zázemí

Vytápění – dálkové – paušál z celkové vytápěné plochy budovy

**1/ Výpočet nájemného:**

pořad. číslo	počet místností	způsob využití	plocha m <sup>2</sup>	sazba Kč / měsíc
1	3	Výuka, technické zázemí	62.2	16 200 Kč
<b>CELKEM</b>			62.2	Dle skutečnosti

**2/ Služby související s užíváním nebytových prostor:**

Služba	Zajišťuje se	Podíl k úhradě	Kč / měsíc
Dálkové vytápění	ANO	Paušál	100.00 Kč
Elektrická energie	ANO	Paušál	100.00 Kč
Vodné, stočné	ANO	Paušál	100.00 Kč
<b>Celkem:</b>			<b>300.00 Kč</b>

Úhrada za vystavené faktury za nájem a služby související uvedené v příloze č. 1 se poukazují na účet číslo: 25137-601/0100 vedený u Komerční banky.

Za správnost výpočtového listu: Mgr. Bc. Roman Hásek, Ph.D.

Tento výpočtový list je platný a účinný do 30. 6. 2022

.....  
Pronajímatel  
Mgr. Bc. Roman Hásek, Ph.D. - ředitel