

Smlouva o pronájmu nebytových prostor č. 26/2021

Čj: OAZS/1618/XI/21

Dne: 03.11.2021

1.

Smluvní strany

1.1.

Pronajímatel: **Obchodní akademie a SOŠ zemědělská a ekologická**, příspěvková organizace
Sídlo: Studentská 1354, 438 01 Žatec
V zastoupení: Mgr. Jiří Karasem, ředitelem školy
IČO: 61 35 72 94
Telefon: 415 240 254, 415 240 255
E-mail: sekretariat@oazszatec.cz
Bankovní spojení: Komerční banka, pobočka Žatec, číslo účtu: 3140900207/0100
Kontaktní osoba: [redacted] referent hospodářské správy
ve věci smlouvy: [redacted] telefon: 415 240 257

a

Nájemce: **Město Žatec**
Sídlo: nám. Svobody 1, 438 01 Žatec
V zastoupení: Mgr. Zdeňkou Hamousovou, starostkou města
IČ : 00265781
DIČ: CZ00265781
Tel.: +420 415 736 111
Kontaktní osoba: [redacted]
Tel.: [redacted]
Email: [redacted]

2.

Předmět smlouvy

- 2.1. Vlastníkem nebytových prostor, které jsou předmětem pronájmu, je Ústecký kraj. Oprávnění hospodařit s majetkem má Obchodní akademie a Střední odborná škola zemědělská a ekologická Žatec (viz. pronajímatel) na základě zřizovací listiny. Pronajímatel se zavazuje pronajmout nebytové prostory 2. NP – místnosti č. 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 38 a v 1. NP – místnosti 20, 22, 23 včetně sociálního zázemí o celkové ploše 394,70 m².
- 2.2. Pronajímané prostory se nachází na st. p. č. 1342/1, k.ú. Žatec, v budově A, v areálu Střední odborné školy zemědělské a ekologické v Žatci, Svatopluka Čecha 1180, 438 01. Nájemce bude využívat pro vstup do areálu hlavní vchod dřevěnými vraty z ulice Svatopluka Čecha.
- 2.3. Nebytové prostory se nájemci pronajímají za účelem zajištění provozování Technického klubu - přírodovědné centrum Žatec a naplnění cílů Smlouvy o partnerství s finančním příspěvkem uzavřené dne 24.3.2020 mezi Ústeckým krajem a Městem Žatec ve znění pozdějších dodatků. Smlouva o partnerství upravuje vzájemnou spolupráci mezi Ústeckým krajem a Městem Žatec, kteří společně realizují Projekt „Podpora polytechnického vzdělávání a gramotnosti v ÚK“, v rámci Operačního programu Výzkum, Vývoj a Vzdělávání. Znění Smlouvy o partnerství schválilo Zastupitelstvo města Žatec na svém jednání dne 5.3.2020 usnesením č. 37/20.
- 2.4. Nájemce nebytový prostor do nájmu přijímá, přičemž prohlašuje, že se seznámil s jeho stavem a konstatuje, že nebytové prostory jsou vhodné k účelu nájmu.
- 2.5. Od data 01.12.2021 si nájemce převezme a bude užívat pouze 2 místnosti č. 22, 23.
- 2.6. Od data 01.01.2022 si nájemce převezme a bude užívat všechny místnosti uvedené v bodě 2.1.

3.

Doba pronájmu

- 3.1. Pronajímatel přenechá nájemci výše uvedené prostory k užívání **od 01.12.2021 na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou.**
- 3.2. Prostory je nájemce oprávněn užívat denně včetně sobot, nedělí a svátků v časovém rozmezí od 06:00 do 20:00 hodin.
- 3.3. Kterákoliv strana může písemně vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době, která začíná běžet od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 3.4. Pokud by chtěl pronajímatel nebo nájemce ukončit smluvní vztah dříve, lze tak učinit dohodou písemnou formou.

4.

Cena pronájmu

- 4.1. Cena pronájmu je stanovena dohodou a smluvní nájemné činí **měsíčně 5000,00 Kč.** Vzhledem k tomu, že od 01.12.2021 nebude nájemce pronajaté prostory plně využívat, uhradí za měsíc prosinec 2021 pouze smluvní nájemné ve výši 5000,00 Kč (viz. příloha č. 1 - výpočtový list měsíční platby). Od 01.01.2022 bude nájemce hradit nájemné dle aktuálně platného Výpočtového listu, který bude obsahovat smluvní nájemné 5000,00 Kč a ceny za energie a služby spojené s užíváním pronajatých prostor – viz. bod 4.2. – 4.7. této smlouvy (viz. příloha č. 2 - výpočtový list měsíční platby).
- 4.2. **Spotřeba vody**
Cena za spotřebu vody je stanovena dle sazeb dodavatele (tj. Severočeské vodovody a kanalizace a.s., Přítkovská 1689/14, Trnovany, 415 50 Teplice) a bude vyúčtována dle skutečné spotřeby naměřené podružným vodoměrem. Počáteční stav podružného vodoměru bude zaznamenán na předávacím protokolu.
Cena za službu podléhá aktualizaci dle fakturované ceny dodavatelem a každoroční míře inflace stanovené ČSÚ.
- 4.3. **Spotřeba elektřiny**
Cena za elektrickou energii je stanovena dle sazeb dodavatele (tj. Centropol Energy, a.s., Vaníčkova 1594/1, 400 01 Ústí nad Labem) a bude vyúčtována dle skutečné spotřeby naměřené podružným elektroměrem. Počáteční stav podružného elektroměru bude zaznamenán na předávacím protokolu.
Cena za službu podléhá aktualizaci dle fakturované ceny dodavatelem a každoroční míře inflace stanovené ČSÚ.
- 4.4. **Teplo**
Cena za teplo je stanovena dle vytápěné plochy v návaznosti na sazbu tepla dle dodavatele (tj. Žatecká teplotárská a.s., Žatec č.p. 3149, 438 01 Žatec). Vyúčtování bude provedeno na základě skutečné spotřeby dle měřiče tepla rozpočítané na vytápěnou plochu. Cena za službu podléhá aktualizaci dle fakturované ceny dodavatelem služby a inflaci.
- 4.5. **Odvoz a likvidace komunálního odpadu**
Cena za odvoz a likvidaci komunálního odpadu je stanovena dodavatelem (tj. Marius Pedersen a.s., Průběžná 1940/3, 500 09 Hradec Králové) za 1 odpadní nádobu o objemu 100 l. Vyúčtování bude provedeno dle aktuálního ceníku sazeb. Cena za službu podléhá aktualizaci dle platného ceníku dodavatele služby a inflaci.
- 4.6. **Internet**
Připojení k SOŠZE je rychlostí 20 gigabitů, sazba je odvozena od tarifu dodavatele služby společnosti Grape, s.r.o. Jedná se o paušální platbu. Cena za službu podléhá aktualizaci dle ceníku dodavatele služby a inflaci.
- 4.7. V následujících letech bude vždy provedena úprava úhrady zálohových a paušálních plateb za energie a služby a to na základě úprav cen od dodavatelů energií a služeb, případně dle odebraného množství energií v předchozím účtovacím období.

5.

Úhrada nájmu a služeb – způsob placení a splatnost

- 5.1. Nájemné a úhrada za služby budou hrazeny pravidelně měsíčně bezhotovostním způsobem na účet pronajímatele č.: 3140900207/0100, VS: 265781 (IČ), splatnost vždy do

20. dne aktuálního měsíce. Výši nájemného a úhradu za služby hradí nájemce vždy podle aktuálně platných Výpočtových listů. Nájemné a úhrada za služby budou hrazeny automaticky, pravidelně měsíčně a bez vyzvání pronajímatelem. Vyúčtování služeb bude provedeno vždy ke konci kalendářního roku dle skutečné spotřeby.

5.2. Veškerá písemná komunikace bude nájemci zasílána elektronicky na e-mail:

6.

Práva a povinnosti smluvních stran

6.1. Pronajímatel:

- a) Má právo na placení sjednaného nájemného a úhrad za služby ve sjednané době řádně a včas, dle této smlouvy.
- b) Má právo vstupu do nebytového prostoru za účelem ověření, zda je nebytový prostor užíván řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na něm. Je však povinen dohodnout datum vstupu předem. V případě havárie nebo živelné pohromy může do pronajatých prostor vstoupit bez předchozího upozornění.
- c) Má povinnost předat nebytový prostor ve stavu způsobilém k užívání a zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním nebytového prostoru po dobu nájmu.
- d) Má právo, v případě, že nájemce nevyklidí nebytový prostor do 30 dnů po ukončení nájmu dle této smlouvy a dojde k prodlení s předáním, nebytový prostor otevřít a za přítomnosti svědka jej vyklidit, dále pak věci nájemce a osob, které s ním nebytový prostor užívají, uskladnit, a to na nebezpečí a náklady nájemce. S tímto postupem nájemce souhlasí a svým podpisem na této smlouvě níže dává pronajímateli plnou moc k takovému jednání.
- e) Odstraní bez zbytečného odkladu závady, které mu byly nájemcem nahlášeny, a které brání řádnému užívání nebytového prostoru. Toto ustanovení se nepoužije v případě drobných závad nebo závad způsobených nájemcem nebo osobami, kteří se v nebytovém prostoru nacházejí.

6.2. Nájemce:

- a) Je oprávněn po dobu trvání této smlouvy nebytový prostor užívat pouze v souladu s účelem nájmu. Nájemce se zavazuje, že bude nebytový prostor užívat s péčí řádného hospodáře, provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy, přičemž drobnými opravami se analogicky rozumí opravy ve smyslu nařízení vlády ČR č.308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, a bude pronajatý majetek chránit před poškozením a jinou majetkovou újmou. Nájemce bude provádět na vybavení a zařizovacích předmětech pořízených na své náklady veškeré opravy a údržbu. V případě nutnosti výměny tohoto vybavení a zařizovacích předmětů provede výměnu na své náklady, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.
- b) A osoby s ním užívající nebytový prostor mají vedle práva užívat nebytový prostor i právo požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno.
- c) Není jakkoliv oprávněn provádět stavební úpravy, měnit konstrukci nebo charakter nebytového prostoru, tj. provádět žádné podstatné změny, a to ani na svoje náklady, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- d) Není oprávněn přenechat nebytový prostor nebo její část jiné osobě k užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- e) Je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v nebytovém prostoru, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá v plné výši za škodu, která takto vznikla.
- f) Je povinen umožnit pronajímateli prohlídku nebytového prostoru za účelem ověření, zda je nebytový prostor užíván řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na něm.

7.

Skončení nájmu

7.1. Nájem končí uplynutím posledního dne výpovědní doby V případě písemné dohody obou stran uplynutím data, které je uvedeno v dohodě, nebo výpovědí smluvních stran dle příslušných ustanovení OZ. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem následujícího

kalendářního měsíce po doručení písemné výpovědi druhému účastníkovi. V případě pochybností se má za to, že výpověď byla doručena třetího dne poté, co byla předána k doručení provozovateli poštovních služeb.

- 7.2. V případě, že nebudou nájemné a úhrada za služby uhrazeny ve stanoveném termínu - viz. bod 5.1. a dále nebudou uhrazeny ani do 14 dnů od písemného upozornění o nezaplacení nájmu a služeb, může pronajímatel ukončit smlouvu okamžitě bez výpovědní doby. V tomto případě končí smlouva dnem, které pronajímatel sdělí v písemné výpovědi nájemci.
- 7.3. Nájemce je povinen v den skončení nájmu nebytový prostor vyklidit a odevzdat jej pronajímateli vyklizený, uklizený a ve stavu, v jakém nebytový prostor převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě, a zároveň je povinen předat příslušenství, tj. zejména vybavení a zařízení a klíče od všech uzamykatelných prostor. Škody na nebytovém prostoru je nájemce povinen pronajímateli uhradit nebo je odstranit na své náklady. Ve vyklizeném nebytovém prostoru se nebudou nacházet žádné movité věci, na které by si nájemce činil dodatečně nárok.
- 7.4. V případě prodlení s vyklizením a předáním nebytového prostoru je pronajímatel oprávněn požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 500,00 Kč za každý započatý den prodlení.

8. Bezpečnost

Nájemce je povinen dodržovat:

- 8.1. Provozní řád školy.
- 8.2. Požární řád (při nástupu se seznámit s umístěním hasicích přístrojů, hydrantů i únikových východů).
- 8.3. Zákaz kouření a zacházení s otevřeným ohněm ve všech prostorách školy.
- 8.4. Pokyny k bezpečnosti práce, úsporám elektrické energie, vody a tepla – zákaz používání vlastních tepelných těles (el. kamínka, přímotopy apod.).
- 8.5. Za účelem volného přístupu do pronajatých nebytových prostor si pověřený zástupce nájemce převezme klíče od pronajatých prostor dle Předávacího protokolu.
- 8.6. S ohledem na zajištění bezpečnosti a ochrany majetku školy bude nájemce důsledně dodržovat povinnost zavírat vstupní dveře do budovy školy v areálu SOŠZE v Žatci.
- 8.7. Nájemce nebude poskytovat svěřené klíče od objektu školy třetím osobám ani nebude umožňovat jejich přístup do budovy.
- 8.8. S ohledem na bezpečný provoz školy bude nájemce pronajímateli předkládat v písemné podobě informaci o aktuální otevírací době Přírodovědného centra pro veřejnost.
- 8.9. Po dobu využívání pronajatých prostor nese zodpovědnost za bezpečnost a ochranu majetku těchto prostor nájemce. V případě ztráty klíčů, poškození nebo odcizení majetku okamžitě nahlásí nájemce vzniklou situaci na sekretariátu školy SOŠZE.
- 8.10. Po zjištění škody, která prokazatelně vznikla nedodržením výše uvedených podmínek, se nájemce zavazuje stanovenou výši škody uhradit, případně zajistit odbornou opravu.


9. Ostatní ujednání

- 9.1. Tato smlouva bude v úplném znění uveřejněna prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly na tom, že uveřejnění v registru smluv provede pronajímatel, který zároveň zajistí, aby informace o uveřejnění této smlouvy byla zaslána nájemci na email: [REDACTED]
- 9.2. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními dle zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku.
- 9.3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu s ust. § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.


- 9.4. Tato smlouva se vyhotovuje ve 3 stejnopisech, kdy pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a nájemce 1 vyhotovení této smlouvy.
- 9.5. Veškeré dodatky k této smlouvě musí být v písemné formě, musí být schváleny a podepsány oběma stranami.
- 9.6. Smluvní strany prohlašují a svými podpisy stvrzují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za jinak nevýhodných podmínek.
- 9.7. Uzavření této smlouvy nájemcem bylo schváleno usnesením Rady města Žatce č. 892/21 ze 25.11.2021.

V Žatci, dne: - 1 -12- 2021

za pronajímatele:


.....
Mgr. Jiří Karas, ředitel školy

za nájemce: - 1 -12- 2021


.....
Mgr. Zdeňka Hamousová, starostka města



Čj.: OAZS/1702/XI/21
ze dne: 16.11.2021

Výpočtový list měsíční platby za pronájem místností v budově A- areál SOŠZE
Přírodovědné centrum

Poř. č.	Druh platby nájemného	Kč																														
01.	Nájemné Smluvní nájemné: 5000,00 Kč <table border="1"><thead><tr><th>2. NP</th><th>výměra v m²</th></tr></thead><tbody><tr><td>33. kabinet chemie</td><td>24,30</td></tr><tr><td>32. učebna PC</td><td>57,10</td></tr><tr><td>31. učebna</td><td>58,90</td></tr><tr><td>30. učebna</td><td>58,90</td></tr><tr><td>29. kabinet matematiky</td><td>38,80</td></tr><tr><td>27. kuchyňka</td><td>5,50</td></tr><tr><td>28., 38. toalety</td><td>17,30</td></tr><tr><td>plocha 3. NP celkem</td><td>260,80</td></tr><tr><td>1. NP</td><td></td></tr><tr><td>23. učebna</td><td>59,60</td></tr><tr><td>22. učebna</td><td>59,80</td></tr><tr><td>20. toalety</td><td>14,50</td></tr><tr><td>plocha 2. NP celkem</td><td>133,90</td></tr><tr><td>Celkem:</td><td>394,70</td></tr></tbody></table>	2. NP	výměra v m ²	33. kabinet chemie	24,30	32. učebna PC	57,10	31. učebna	58,90	30. učebna	58,90	29. kabinet matematiky	38,80	27. kuchyňka	5,50	28., 38. toalety	17,30	plocha 3. NP celkem	260,80	1. NP		23. učebna	59,60	22. učebna	59,80	20. toalety	14,50	plocha 2. NP celkem	133,90	Celkem:	394,70	5 000,00
2. NP	výměra v m ²																															
33. kabinet chemie	24,30																															
32. učebna PC	57,10																															
31. učebna	58,90																															
30. učebna	58,90																															
29. kabinet matematiky	38,80																															
27. kuchyňka	5,50																															
28., 38. toalety	17,30																															
plocha 3. NP celkem	260,80																															
1. NP																																
23. učebna	59,60																															
22. učebna	59,80																															
20. toalety	14,50																															
plocha 2. NP celkem	133,90																															
Celkem:	394,70																															
02.	Elektřina Zálohová platba v roce 2022: 3600,00 Kč/měsíčně Stanovena dle předpisu zálohových plateb dodavatele tj. Centropol Energy, a.s. Vyúčtování proběhne na základě skutečné spotřeby k datu: 31.12.2022 dle podružných elektroměrů.	3 600,00																														
03.	Spotřeba vody Zálohová platba v roce 2022: 1200,00 Kč/měsíčně Stanovena dle předpisu a sazeb dodavatele tj. Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. Vyúčtování proběhne na základě skutečné spotřeby k datu: 31.12.2022 dle podružných vodoměrů.	1 200,00																														
04.	Teplo Zálohová platba v roce 2022: 15000,00 Kč/měsíčně Stanovena dle vytápěné plochy v návaznosti na sazbu tepla dle dodavatele, tj. Žatecká teplárenská, a.s. Vyúčtování proběhne na základě skutečné spotřeby k datu: 31.12.2022 dle měřiče tepla.	15 000,00																														
05.	Odvoz odpadu: Zálohová platba v roce 2022: 350,00 Kč/měsíčně Stanovena dle sazeb dodavatele tj. Marius Pedersen, a.s. Vyúčtování proběhne dle aktuální ceníku sazeb k datu: 31.12.2022	350,00																														
06.	INTERNET Paušální sazba v roce 2022: 2420,00 Kč/měsíčně Celková sazba za poskytování internetových služeb: 2420,00 Kč	2 420,00																														
Celkem měsíční platba za pronajatý prostor od 01.01.2022		27 570,00																														

V Žatci, dne: 16.11.2021
Vyhotovala: Š. Bažantová

Mgr. Jiří Karas, ředitel školy

Rozdělovník:
1 ks nájemník
1 ks referent hospodářské správy
1 ks účtárna

Dne:
Převzal(a):