Smlouva o nájmu prostor

(**dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění)**

Smluvní strany:

1. **Technická univerzita v Liberci**

Se sídlem v: Studentská 2, Liberec 1, 46117

IČ: 46747885

DIČ: CZ46747885

Bankovní spojení: xxxxxxxx

Účet číslo: xxxxxxxxxx

Zastoupena: Ing. Vladimír Stach, kvestor

Osoba zodpovědná za smluvní vztah: xxxxxxxxx

Interní číslo smlouvy: 1001143611

(dále jen jako „**pronajímatel“)**

a

1. **Střední odborná škola, Liberec, Jablonecká 999, příspěvková organizace**

Se sídlem v: Jablonecká 999, 460 06 Liberec 6

Zapsaná: v obch. Rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, sp. zn. Pr 780

IČ: 46746862

Bankovní spojení: xxxxx

Účet číslo: xxxxxxxx

zastoupena: PhDr. Milan Adamec, ředitel školy

(dále jen jako „**nájemce“)**

mezi sebou uzavírají následující **smlouvu o nájmu prostor:**

I.

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy I v ul. Mařanova 650, v Liberci, tj. budovy včetně pozemku, parc. č. 188/5 o výměře 3321 m2, na němž je budova umístěna (dále jen „objekt“). Tato nemovitost je zapsána v katastrálním operátu na listu vlastnictví č. 1137 pro katastrální území Vesec u Liberce, obec Liberec, část obce Liberec XXV – Vesec, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec.
2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání prostory v objektu (dále jen „**předmět nájmu**“) uvedené **Příloze č. 1** a nájemce je přejímá. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem přejímaných prostor před podpisem této smlouvy, posoudil jejich vhodnost k sjednávanému účelu nájmu a souhlasí se stavem přejímaných prostor.
3. Nájemce bude předmět nájmu užívat k následujícímu účelu: **výuka a zajištění výuky žáků Střední odborné školy, Liberec, Jablonecká 999, příspěvková organizace**

Článek II.

**Doba nájmu**

Nájem se sjednává na dobu určitou s účinností od **1.3.2022 do 28.2. 2042**

Článek III.

**Nájemné**

1. Roční nájemné za užívání předmětu nájmu se sjednává na částku **137 940,- Kč s DPH** (slovy: Stotřicetsedmtisícdevětsetčtyřicet korun českých).

Nájemné bude nájemcem uhrazeno měsíčně ve výši **11 495,- Kč s DPH** (slovy: Jedenácttisícčtyřistadevadesátpět korun českých) na základě faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci. Splatnost faktury je smluvními stranami sjednána na 30 dnů ode dne doručení nájemci.

1. Vedle nájemného nájemce platí úhradu za služby spojené s nájmem:

el. energii, teplo, vodné, stočné, pevný domovní odpad (dále jen „PDO“), a to zálohově. Výše nájemného a ceny uvedených služeb jsou stanoveny v **Příloze č. 2** k této smlouvě.

Zálohová platba za el. energii bude zúčtována dle skutečného odběru. Zaplacené zálohy za topení, vodné, stočné a PDO budou zúčtovány podle skutečných nákladů vynaložených na tyto služby s rozúčtováním podle poměru užívaného nebytového prostoru v daném objektu. Zúčtování skutečných nákladů, záloh a rozúčtování dle předchozího ustanovení zabezpečí pronajímatel ročně, vždy nejpozději k 5. měsíci následujícího roku.

1. Nájemné podle bodu 1. a 2. je splatné na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy.
2. Faktura musí mít náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů. Nebude-li mít požadované náležitosti, je nájemce oprávněn vadnou fakturu vrátit ve lhůtě splatnosti zpět pronajímateli k opravě či doplnění, aniž by se dostal do prodlení s úhradou nákladů na služby. Nová doba splatnosti začíná běžet ode dne doručení opravené či doplněné faktury nájemci.
3. Prodlení s platbami nájemného podléhá smluvní pokutě ve výši 0,2% z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Nájemce se zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve stanovené výši, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
4. Prodlení s platbou delší než třicet (30) dnů, pokud se nájemce s pronajímatelem nedohodnou jinak, může být důvodem výpovědi z nájmu ze strany pronajímatele. Pro tento případ se sjednává patnácti (15-ti) denní výpovědní doba, v níž se nájemce zavazuje nebytový prostor vyklidit a uvést do stavu, v němž ho převzal.

Článek IV.

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel má:
2. právo na placení sjednaného nájemného a úhrady za služby,
3. povinnost předat předmět nájmu ve stavu způsobilém pro účel sjednaný v článku předmět nájmu,
4. právo vstupu do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda je nájemce užívá k účelu stanovenému ve smlouvě,
5. povinnost udržovat po dobu trvání nájemní smlouvy předmět nájmu ve stavu způsobilém pro účel sjednaný v článku Předmět nájmu.
6. povinnost zrekonstruovat předmět nájmu v rozsahu uvedeném v **Příloze č. 3** v hodnotě **11 583 928,- Kč vč. DPH**. Nájemce je srozuměn se skutečností, že rekonstrukce prostor není dokončena, a tudíž cena rekonstrukce ani Příloha č. 3 nejsou konečné. Po ukončení rekonstrukce se nájemce zavazuje uzavřít v tomto smyslu s pronajímatelem dodatek, kdy bude uvedena skutečně uhrazená cena a rozsah prací rekonstrukce. Nájemce bude pronajímatelem k uzavření dodatku vyzván.
7. Nájemce:
8. je povinen platit nájemné,
9. je povinen po celou dobu trvání nájmu užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému ve smlouvě a omezit provozní dobu předmětu nájmu na časový interval od 6 do 22 hod.
10. uhradí pronajímateli veškeré škody, které v předmětu nájmu, nebo společně užívaných prostorách či na jejich zařízení vzniknou, pro tento případ je povinen se pojistit,
11. není oprávněn předmět nájmu přenechat do užívání třetí osobě,
12. se zavazuje umožnit přístup do předmětu nájmu pronajímateli na jeho požádání a je povinen poskytnout pronajímateli jedny rezervní klíče od najatých prostor, čímž umožní v jeho nepřítomnosti přístup pronajímateli do pronajatých prostor ve vážných případech, které nesnesou odkladu. Pronajímatel je povinen dodatečně případný vstup do pronajatých prostor řádně zdůvodnit a odpovídá nájemci za případné škody,
13. je povinen dodržovat při své činnosti v předmětu nájmu pravidla bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, předpisy týkající se bezpečnosti technických zařízení a požární předpisy, zachovávat veškeré bezpečnostní předpisy vztahující se ke sjednanému účelu nájmu a k prováděným činnostem v předmětu nájmu a zachovávat provozní řád objektu,
14. je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu nutných oprav, jakož i nebezpečí vzniku škod v předmětu nájmu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne, a je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav,
15. není bez souhlasu pronajímatele oprávněn provádět jakékoli úpravy předmětu nájmu,
16. je povinen předmět nájmu užívat řádně, starat se o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, provádět drobné opravy a údržbu předmětu nájmu na své náklady.
17. Je povinen uhradit do skončení nájmu cenu rekonstrukce definovanou v odst. 1 písm. e tohoto článku. Platba je uvedena v **Příloze č. 2** a bude probíhat v měsíčních splátkách ve výši **54 419,- Kč vč. DPH**. Platba obsahuje též úroky za úvěr na rekonstrukci. Nájemce je srozuměn se skutečností, že rekonstrukce prostor není dokončena, a tudíž cena měsíční splátky za rekonstrukci není konečná. Po ukončení rekonstrukce se nájemce zavazuje uzavřít v tomto smyslu s pronajímatelem dodatek, kde bude upravena cena měsíční splátky za rekonstrukci s ohledem na skutečně uhrazenou cena za rekonstrukci. K uzavření dodatku bude nájemce pronajímatelem vyzván.

Článek V.

**Skončení a zánik nájmu**

1. Nedojde-li v průběhu trvání smlouvy k dohodě o změně délky nájmu nebo k odstoupení pronajímatele od smlouvy podle odst. 4 tohoto článku nebo k výpovědi pronajímatele podle odst. 2 tohoto článku nebo k výpovědi nájemce podle odst. 3 tohoto článku, končí doba nájmu uplynutím doby podle článku Doba nájmu.
2. Pronajímatel je oprávněn ukončit nájemní smlouvu z důvodu uvedeného v článku III odst. 6. Výpovědní doba se v tomto případě řídí pravidly uvedenými v čl. III odst. 6. Nájemce se v případě ukončení nájmu ze strany pronajímatele zavazuje uhradit plnou cenu za rekonstrukci definovanou v čl. IV. odst. 1 písm. e.
3. Nájemce je oprávněn ukončit nájemní smlouvu výpovědí bez uvedení důvodů s roční výpovědní dobou. Podmínkou skončení nájmu je v tomto případě uhrazení plné ceny za rekonstrukci definovanou v čl. IV odst. 1 písm. e.
4. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že nájemce začne užívat předmět nájmu k jinému než v článku Předmět nájmu uvedenému účelu nebo v případě, že nájemce přenechá bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu jiné osobě. V tomto případě se smlouva ruší doručením oznámení o odstoupení nájemci. Není-li možné oznámení nájemci doručit, pak prvním dnem porušení. Smlouva se v tomto případě ruší s účinky do budoucna, s tím, že nájemce se zavazuje uhradit plnou cenu za rekonstrukci definovanou v čl. IV. odst. 1  
   písm. e.
5. Nájemce je povinen vrátit při skončení nájmu pronajímateli předmět nájmu ve stavu,   
   v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Článek VII.

**Závěrečná ujednání**

1. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu není zatížen právy třetích osob.
2. Pokud tato smlouva některé otázky výslovně neupravuje, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na případné právní nástupce smluvních stran. Převádět práva a povinnosti z této smlouvy lze jen po písemném souhlasu druhé smluvní strany.
4. V případě, že dojde k situaci, kdy některá ustanovení této smlouvy se stanou neplatnými, neúčinným anebo nerealizovatelným, nebude tímto ovlivněna platnost, účinnost nebo realizovatelnost ostatních ustanovení této smlouvy.
5. Tuto smlouvu lze měnit jen písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
6. V případě pochybností se má za to, že dokumenty adresované nájemci byly doručeny 10. pracovní den po prokazatelném odeslání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.
7. Smlouva se vyhotovuje ve 2 rovnocenných vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Každá smluvní strana obdrží po 1 vyhotovení.
8. Veškeré spory mezi smluvními stranami vzniklé z této smlouvy budou řešeny smírnou cestou. Nebude-li smírného řešení dosaženo, sjednávají si smluvní strany místní příslušnost věcně příslušného soudu určenou dle sídla pronajímatele.
9. Smlouva nabývá platnosti dnem oboustranného podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že za zveřejnění této smlouvy je odpovědný pronajímatel (TUL).
10. Obě smluvní strany prohlašují, že si smlouvu pečlivě přečetly a na důkaz souhlasu s výše uvedenými ustanoveními připojují své podpisy:

|  |  |
| --- | --- |
| Razítko a podpis nájemce  ………………………………………….  PhDr. Milan Adamec, ředitel školy  V Liberci dne 14.1.2022 | Razítko a podpis pronajímatele  ……………………………………………  Ing. Vladimír Stach, kvestor  V Liberci dne 26.1.2022 |

**Příloha č. 1 - Předmět nájmu**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **podlaží** | **č. míst.** | **název místnosti** | **Plocha [m2]** |
| 2 | 21 | Hala | 58,96 |
| 2 | 22 | WC ženy-umývárna | 6,01 |
| 2 | 23 | Předsíň WC ženy | 2,90 |
| 2 | 24 | WC ženy | 1,76 |
| 2 | 25 | WC muži-umývárna | 8,13 |
| 2 | 26 | Předsíň WC muži | 6,00 |
| 2 | 27 | WC muži | 3,52 |
| 2 | 28 | Chodba | 16,90 |
| 2 | 29 | kuchyňka | 16,86 |
| 2 | 30 | úklid komora | 21,53 |
| 2 | 31 | učebna 2.C | 76,84 |
| 2 | 32 | učebna 5.D | 30,52 |
| 2 | 33 | učebna 1.C | 75,95 |
| 2 | 34 | učebna 3.C | 53,93 |
| 2 | 37 | učebna 4.C | 57,91 |
| 2 | 38 | šatna | 18,18 |
| 2 | 39 | šatna | 16,56 |
| 2 | 40 | šatna | 20,55 |
| 2 | 73 | Obytný pokoj | 24,00 |
| 2 | 75 | Klubovna studentů | 21,60 |
| 2 | 76 | Obytný pokoj | 5,70 |
| 2 | 78 | Sprchy- ženy | 4,59 |
| 2 | 79 | Sprchy- muži | 2,86 |
| **Celkem** | | | **551,76** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Příloha č. 2** | | |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Platba za nájemné a úvěr** | | |  |  |
| Roční nájemné | | | 137 940 | Kč |
| **Nájemné za měsíc** | |  | **11 495** | **Kč** |
| Roční splátka úvěru | |  | 653 022 | Kč |
| **Splátka úvěru za měsíc** | | | **54 419** | **Kč** |
|  |  |  |  |  |
| **Služby - zálohové platby** | | |  |  |
| voda |  |  | 39 180 | Kč/rok |
| tj. |  |  | 3 265 | Kč/měsíc |
| Teplo |  |  | 122 571 | Kč/rok |
| tj. |  |  | 10 214 | Kč/měsíc |
| Elektrická energie | |  | 54 670 | Kč/rok |
| tj. |  |  | 4 556 | Kč/měsíc |
| PDO |  |  | 4 283 | Kč/rok |
| tj. |  |  | 357 | Kč/měsíc |
| **Měsíčně celkem** | |  | **18 392** | **Kč** |

V Liberci dne 26.1.2022

nájemce pronajímatel