

SMLOUVA O PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

kterou uzavřely tyto smluvní strany:

1. Střední škola, Základní škola a Mateřská škola prof. V. Vejdovského Olomouc - Hejčín,
zastoupená ředitelem PaedDr. Mgr. Danem Blahou
se sídlem Tomkova 411/42, 779 00 Olomouc Hejčín
IČ 00601691

jako „pronajímatel“

a

2. Pedagogicko – psychologická poradna a Speciálně pedagogické centrum
Olomouckého kraje
zastoupená ředitelem Mgr. Františkem Štefkem
se sídlem U Sportovní haly 544/1a, 779 00 Olomouc
IČ 60338911

jako „nájemce“,

dále jen „smluvní strany“.

I.

Smluvní strany této smlouvy se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění na této nájemní smlouvě.

Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je v souladu se zřizovací listinou oprávněn hospodařit se svěřeným majetkem, který je ve vlastnictví Olomouckého kraje, a je tedy oprávněn přenechat níže uvedený předmět nájmu do užívání nájemci. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě zřizovací listiny oprávněn uzavřít tuto smlouvu.

II.

Pronajímatel má právo hospodařit s nemovitými věcmi, a to mimo jiné pozemky parc. č. st. 737 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 130 m², jehož součástí je stavba bez čp/če - objekt občanské vybavenosti, parc. č. st. 738 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3140 m², jehož součástí je stavba čp. 411 – objekt občanské vybavenosti, parc. č. 341/26 - ostatní plocha o výměře 1693 m² a parc. č. 346/1 – ostatní plocha o výměře 9701 m², vše v katastrálním území Hejčín, obci Olomouc, jak jsou tyto nemovité věci zapsány na LV č. 1109 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc na poštovní adrese Olomouc, 411/42.

Na základě této smlouvy pronajímatel přenechává nájemci do užívání níže specifikovaný a dále jen uváděný předmět nájmu (dále také jako „Předmět nájmu“):

Do výlučného užívání: uzamykatelné prostory nebytové v budově čp. 411, která je součástí pozemku parc. č. st.738/2 **a to o celkové výměře 76,14 m²** (umístěné v 1. PP č. místnosti 156 o výměře 35,55 m², č. místnosti 157 o výměře 17,63 m² a č. místnosti 158 o výměře 22,96 m²).

Účelem nájmu Předmětu nájmu je provozování příslušných škol a školských zařízení nájemcem (včetně činností souvisejících) a zabezpečení dalších činností nájemce v souladu se zřizovací listinou nájemce. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výlučně pro tento uvedený účel.

Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem Předmětu nájmu, tento je vhodný k využití ke sjednanému účelu a tedy Předmět nájmu takto do nájmu přijímá.

III.

Nájemné za Předmět nájmu činí dle vnitřní kalkulace **5.440,- Kč/měs.** Celkové roční nájemné tak činí **65.280,- Kč (nejsme plátcí DPH).**

Nájemné v roce 2022 bude uhrazeno ve výši **21.760,- Kč (nejsme plátcí DPH)** nejpozději do 31. 12. 2022, na účet pronajímatele 34435811/0100 u KB Olomouc.

Takto dohodnuté roční nájemné je splatné v každém dalším kalendářním roce trvání nájmu v pravidelných čtyřech splátkách, a to za 1. čtvrtletí k 31. 3., za 2. čtvrtletí k 30. 6., za 3. čtvrtletí k 30. 9. a za 4. čtvrtletí k 31. 12. ve výši **16.320,- Kč (nejsme plátcí DPH).** na účet pronajímatele č. 34435811/0100 u KB Olomouc.

Do nájemného jsou zahrnuty náklady na služby (poměrná část mzdy uklízečky, topení, voda, el. energie, odpisy, údržba, apod.) :

1) Mzdové náklady	2.395,- Kč / měs.	7.185,- Kč / čtvrtletně
2) Vodné a stočné	184,- Kč / měs.	552,- Kč / čtvrtletně
3) Náklady na plyn	538,- Kč / měs.	1.614,- Kč / čtvrtletně
4) Náklady na el. energii	1.038,- Kč / měs.	3.114,- Kč / čtvrtletně
5) Náklady na opravy	315,- Kč / měs.	945,- Kč / čtvrtletně
6) Náklady na služby	162,- Kč / měs.	486,- Kč / čtvrtletně
7) Náklady na čisticí prostředky	134,- Kč / měs.	402,- Kč / čtvrtletně
8) Ostatní náklady	158,- Kč / měs.	474,- Kč / čtvrtletně
9) Náklady na odpisy	516,- Kč / měs.	1.548,- Kč / čtvrtletně

Dále se ujednává, že pronajímatel je oprávněn provést do 31. 3. každého kalendářního roku počínaje rokem 2022 přepočítání dohodnutého ročního nájemného s účinností vždy od 1. 1. toho kalendářního roku, ve kterém byl přepočítání provedeno, a to v závislosti na schválené míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců, jež byla stanovena Českým statistickým úřadem, a nájemce se zavazuje platit takto upravené nájemné s účinností od druhé splátky splatné k 30. 4. Sdělení o provedení přepočtu nájemného na příslušný kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy nejpozději do 31. 3. daného roku, tedy druhou splátkou k 30. 4. nájemce vyrovná navýšení nájmu od 1. 1. daného roku plynoucí z obou splátek v daném roce.

IV.

Nájemní vztah dle této smlouvy se uzavírá **na dobu určitou do 31. srpna 2023** s účinností od uveřejnění prostřednictvím registru smluv.

V.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav v Předmětu nájmu, které má provést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.

Nájemce je povinen chovat se tak a zajišťovat, aby na Předmětu nájmu nevznikla škoda a užívat jej v souladu s platnými právními předpisy, vztahujícími se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a k požární ochraně z hlediska stavebního zákona a zákona o požární ochraně a předpisů souvisejících. V případě vzniku škody způsobené nájemcem nebo osobami od něj odvozenými (zaměstnanci, žáci, dodavatelé apod.) je povinen tuto odstranit na svůj náklad bez zbytečného odkladu. V případě, že to neučiní, může tak učinit pronajímatel, přičemž nájemce se zavazuje uhradit mu veškeré s tím spojené náklady.

Nájemce je oprávněn umístit na svůj náklad na Předmětu nájmu své označení ve vhodném provedení, a to se souhlasem stavebního úřadu, bude-li ho třeba. Při skončení nájmu je nájemce povinen toto zařízení na svůj náklad odstranit a vše uvést do původního stavu.

Nájemce je povinen neprodleně informovat pronajímatele o závažných skutečnostech týkajících se Předmětu nájmu.

Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze pro svou potřebu, není oprávněn Předmět nájmu nebo jeho část dát do podnájmu jiné právnické nebo fyzické osobě bez souhlasu pronajímatele.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu Předmětu nájmu. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni v pracovních dnech a v pracovní době (od 7:00 až 15:00 hodin) vstoupit do Předmětu nájmu a za přítomnosti osoby oprávněné jednat jménem nájemce provést kontrolu dodržování podmínek smlouvy.

Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu osoby pověřené nájemcem, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O takovém vstupu je pronajímatel povinen nájemce neprodleně uvědomit, nebylo-li možno nájemce informovat předem. Klíče od Předmětu nájmu budou uloženy na určeném místě v kanceláři ředitele pronajímatele včetně údaje o kódu potřebného k zabezpečení prostor Předmětu nájmu. Další náhradní klíče od Předmětu nájmu budou k dispozici u zaměstnance (školníka) nájemce, který v areálu školy má pronajatý byt.

VI.

Nájem Předmětu nájmu dle této smlouvy skončí sjednanou dobou nebo dohodou smluvních stran, uplynutím výpovědní doby, výpovědí této smlouvy nebo odstoupením od této smlouvy.

Pronajímatel může písemně odstoupit od smlouvy, jestliže:

- a) nájemce i přes písemnou výstrahu užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou nebo v rozporu s obecně závaznými předpisy,
- b) nájemce nezaplatil, i přes písemné upomenutí, splatné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného,
- c) nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho části jinému subjektu bez souhlasu pronajímatele,
- d) nájemce Předmět nájmu neuvádí po dobu delší než 3 měsíce.

Odstoupení od smlouvy má ve všech případech účinky ex nunc, tj. od okamžiku doručení písemného odstoupení od smlouvy nájemci.

Každá ze smluvních stran, tj. nájemce i pronajímatel, je oprávněna tuto smlouvu a nájemní vztah jí založený vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Výpověď vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé smluvní straně. Výpověď se považuje za doručenou tehdy, měl-li její adresát objektivní možnost se seznámit s jejím obsahem.

Předmět nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a jeho dodatečným změnám, které provedl nájemce se souhlasem pronajímatele, nedojde-li mezi nimi k dohodě jiné.

VII.

Pokud v této smlouvě není ujednáno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění (dále také jako „občanský zákoník“), a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

V případě, že by se některé ustanovení této smlouvy ukázalo jako neplatné, zavazují se strany, že jej nahradí ustanovením platným, odpovídajícím co nejvíce původnímu ujednání, event. pokud by byla celá smlouva neplatná, zavazují se strany uzavřít smlouvu novou po odstranění vad.

Smluvní strany berou na vědomí, že obsah této smlouvy včetně všech příloh a případných dodatků může být poskytnut žadateli v režimu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a že tato smlouva včetně všech příloh a případných dodatků bude uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Nájemce zajistí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv nejpozději do 15 dnů od uzavření této smlouvy a zavazuje se, že druhé smluvní straně bez zbytečného odkladu předá doklad o uveřejnění smlouvy zasláný Ministerstvem vnitra datovou schránkou, a to jak v elektronické podobě, tak v listinné podobě konvertované podle zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů.

Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku.

Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými číslovanými dodatky. Smlouva může být rušena pouze písemně.

Smlouva je vyhotovena v 5 exemplářích, z nichž každý má platnost originálu a z nichž každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení a jedno zřizovatel pronajímatele.

Tato smlouva je uzavřena dnem podpisu smluvními stranami a nabývá účinnosti uveřejněním prostřednictvím registru smluv.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz pravosti toho připojují své podpisy.

V Olomouci dne 31. srpna 2022


Pronajímatel:

Střední škola, Základní škola a Mateřská škola
prof. V. Vejvodského Olomouc, Tomkova 42
zastoupená ředitelem školy
PaedDr. Mgr. Danem Blahou


Střední škola, Základní škola a Mateřská škola
prof. V. Vejvodského Olomouc-Hejčín
Tomkova 42
779 00 Olomouc -15-

Nájemce:

Pedagogicko psychologická poradna a
Speciálně pedagogické centrum Olomouckého kraje
U Sportovní haly 544/1a, Olomouc
zastoupená ředitelem školy
Mgr. Františkem Štefkem


Pedagogicko-psychologická poradna
a Speciálně pedagogické centrum
Olomouckého kraje
U Sportovní haly 1a, 772 00 Olomouc
IČ: 603 38 911
-01-