



NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších právních předpisů, (dále jen „občanský zákoník“)

mezi těmito smluvními stranami:

**Střední zdravotnická škola a Vyšší odborná škola zdravotnická Liberec, Kostelní 9,
příspěvková organizace**

Se sídlem: **Kostelní 9, Liberec, 460 31**

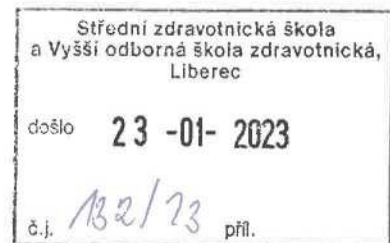
IČ: 006 737 31

DIČ: CZ00673731 (nejsme plátcí DPH)

zastoupená ředitelkou školy Mgr. Janou Urbanovou, MBA

bankovní spojení: Komerční banka a.s.

číslo účtu: [REDACTED]



jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „*pronajímatel*“)

a

Střední škola strojní, stavební a dopravní, Liberec, příspěvková organizace

Se sídlem: **Ještědská 358/106, Liberec VIII-Dolní Hanychov, 460 08 Liberec**

IČ: 005 265 17

DIČ: CZ00526517

zastoupená ředitelem: Ing. Josefem Janečkem

jako nájemce na straně druhé (dále jen „*nájemce*“)

(pronajímatel a nájemce jsou společně dále označováni jako „*Smluvní strany*“)

Článek I

Prohlášení pronajímatele

- 1) Pronajímateli byly zřizovací listinou čj. ZL-4/22-Š předány k hospodaření nemovité věci, a to mimo jiné – st.p.č.5056, jehož součástí je stavba č.p. 360/3, obč. vyb., na adrese Truhlářská 360/3, Liberec (dále vše jen „*nemovitost*“).
- 2) Pronajímatel prohlašuje, že:
 - a) je oprávněn specifikovaný předmět nájmu uvedený v Čl. II nájemci na základě této smlouvy pronajmout a tuto smlouvu v celém jejím rozsahu platně uzavřít;
 - b) k předmětu nájmu neuplatňuje žádná osoba práva, která by byla neslučitelná s právy nájemce dle této smlouvy.



Článek II

Předmět nájmu

- 1) Touto nájemní smlouvou pronajímatel přenechává k užívání nájemci zastavěnou plochu a nádvoří v ulici Truhlářská 360/3, Liberec, parcela č. 5056 o rozloze 774 m² - zastavěná plocha, nádvoří – viz Zřizovací listina označení parcelního čísla a rozloha nacházející se v nemovitosti uvedené v čl. I odst. 1) této smlouvy (dále jen „prostor“ nebo „předmět nájmu“).
- 2) Kromě uvedeného předmětu nájmu v odst. 1) tohoto článku, může nájemce užívat 5 vyznačených parkovacích míst na Ostatní ploše – manipulační plocha parc. č. 5055/1 před budovami parc. č. 5055/6 a 5055/7. Dále 5 vyznačených parkovacích míst na Ostatní ploše – manipulační plocha parc. č. 5055/2.

Dále jsou k užívání nájemci poskytnuty garáže **st. p. č. 5057**, jiná stavba - **budova č. p. 365** a to kromě garáže o výměře 15,09 m² v INP, která je součástí pronájmu bytu zaměstnance pronajímatele. Parkovací místa budou označena, nájemce dodá v den podpisu této smlouvy pronajímateli seznam 10 zaměstnanců – rozděleně dle místa užívání parkovací plochy, kteří budou mít oprávnění tato parkovací místa využívat.

- 3) Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu a platit za jeho užívání nájemné uvedené v Čl. IV, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou.

Článek III

Účel nájmu

- 1) Účelem nájmu je užívání prostoru nájemcem pro **administrativní účely** Střední školy strojní, stavební a dopravní, Liberec, příspěvkové organizace se sídlem: Ještědská 358/106, Liberec VIII-Dolní Hanychov, 460 08 Liberec
- 2) Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem prostoru před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že prostor je způsobilý pro sjednaný účel nájmu.
- 3) Nájemce není oprávněn užívat prostor k jinému účelu, než který je definován v čl. III odst. 1) této smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Článek IV Nájemné, služby a jejich splatnost

- 1) Nájemné za prostor a další služby, které jsou součástí předmětu nájmu dle čl. II této smlouvy:
 - a) pronajatý prostor: **21 208,- Kč** měsíčně + 1 parkovací místo: **42,- Kč** měsíčně (nejsme plátcí DPH)
 - b) služba spojená s užíváním
- 2) Nájemné včetně parkovného v pevné částce činí **21 628,- Kč** měsíčně.
- 3) Další služba spojená s užíváním předmětu nájmu – připojení k internetu bude nájemci přefakturována na základě vystavených faktur dodavatelem.
- 4) Nájemce je povinen vedle nájemného platit paušálně částku **23 032,- Kč** za spotřebu el. energie, vytápění, vodné a stočné, odvoz odpadu spojené s užíváním předmětu nájmu (dále jen „plnění spojené s užíváním“). Kdy plnění spojené s užíváním stanovené na základě odečtu z poměrových měřidel umístěných v předmětu nájmu pronajímatelem bude uskutečněno až po jejich nainstalování. Protože taková měřidla nejsou v současné době pro tyto služby k dispozici, je jejich cena kalkulována poměrově a platba nastavena paušálně.

Kalkulace nájemného je stanovena v Příloze č. 1 této smlouvy.

- 5) Nájemce je povinen poukázat nájemné spolu s úhradou dalších služeb, které jsou poskytovány v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, spolu s úhradou za plnění spojené s užíváním nájmu dle čl. IV odst. 3) a 4) na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s. č. ú.: [redacted] Nájemné, úhrada služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a plnění spojené s užíváním předmětu nájmu jsou splatné do čtrnácti dnů od řádného doručení příslušné faktury v souladu s touto smlouvou na adresu nájemce uvedenou v čl. IX odst. 1) této smlouvy a mají se za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
- 6) Nájemné a zálohy na služby dle přílohy č.1, které jsou součástí předmětu nájmu, budou fakturovány měsíčně nejpozději do 15. dne následujícího měsíce. Za datum zdanitelného plnění je považován den uvedený na faktuře. Faktura bude vystavena v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, a musí mít náležitosti účetního a daňového dokladu podle příslušných ustanovení právních předpisů České republiky, musí obsahovat číslo účtu, na který má být platba provedena i registrační číslo smlouvy. Nemá-li faktura náležitosti daňového dokladu vyžadované zákonem a/nebo touto smlouvou, je nájemce oprávněn vrátit pronajímateli fakturu k opravě či doplnění ve lhůtě splatnosti dle této smlouvy. Do doby vrácení opravené faktury není nájemce v prodlení s úhradou příslušné částky. Pro vyloučení pochybností se Smluvní strany výslovně dohodly, že vrácením faktury (jejím odesláním zpět pronajímateli) se ruší původní splatnost a teprve po doručení opravené faktury běží nová lhůta splatnosti v souladu s touto smlouvou. Do doby doručení řádné faktury tak není nájemce povinen poskytnout pronajímateli příslušné finanční plnění.

- 7) Výše nájemného je pronajímatelem stanovena s výhradou, že pokud dojde ke změně inflace dle průměrné míry zvýšení spotřebitelských cen sdělené Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, bude nájemné automaticky upraveno o tuto míru. Takto upravená výše nájemného pak bude základem pro výpočet nájemného na další následující rok.
- 8) Pronajímatel je novou výši nájemného povinen oznámit nájemci bezodkladně poté, co bude příslušná informace Českého statistického úřadu, zveřejněna. Nedílnou součástí písemného oznámení bude i sdělení Českého statistického úřadu o změně inflace dle průměrné míry zvýšení spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok. Nebude-li nájemce pronajímatelem vyzooměn do 31. 03. příslušného kalendářního roku, má se za to, že výše nájemného se nemění.
- 9) Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit výši ceny za poskytovaná plnění spojená s užíváním předmětu nájmu v souladu s pohybem cen např. energií a dalších vstupů kdykoliv v průběhu kalendářního roku. Pronajímatel je povinen novou výši ceny oznámit nájemci písemně a to neprodleně, kdy se o zvýšení cen dozvěděl od dodavatele.
- 10) V případě prodlení nájmu s placením nájemného, úhrady za další služby, které jsou součástí předmětu nájmu za poskytovaná plnění spojené s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení s plněním této povinnosti. Zaplacením smluvní pokuty není omezena výše nároku na náhradu škody.
- 11) Nájemce je povinen předkládat na vyžádání pronajímateli revizní zprávy elektronických zařízení využívaných v prostorách nájmu.

Článek V

Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel předá po podpisu této smlouvy nájemci bez zbytečného odkladu předmět nájmu ve stavu, který nebude bránit ujednanému účelu užívání a umožní jej po celou dobu trvání smlouvy nerušeně užívat.
- 2) Pronajímatel má povinnost zajistit po dobu nájmu nájemci nezbytné služby:
 - a) dodávku elektrické energie;
 - b) vytápění pronajatých prostor;
 - c) vodné a stočné
 - d) připojení k internetu
 - e) odvoz odpadu

Pronajímatel je povinen po celou dobu trvání této smlouvy udržovat prostor blíže vymezený v čl. II odst. 1) této smlouvy svým nákladem v takovém stavu, který nebude bránit ujednanému účelu užívání předmětu nájmu (prostoru) nájemcem. Dle čl. VI odst. 1) provádí nájemce drobné opravy a běžnou údržbu po předchozím informování pronajímatele nájemcem. Povinnost oprav, které se váží k předmětu nájmu, jsou převážně na straně pronajímatele, který je povinen ke všem opravám, krom drobných oprav a běžné údržby, které zákon (NOZ) řadí do povinností nájemce. Těm také zákon ukládá povinnost oznámit ihned pronajímateli, že se vyskytla vada, která brání řádnému užívání.

Zdroje:

1. zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník 2. Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. 3. Výkladové stanovisko č. 15 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. 1. 2014 4. Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník

- 3) Pronajímatel, je povinen zajistit provádění oprav, úprav či jiných prací souvisejících s prostorem pouze takovým způsobem a v takovém rozsahu, který neovlivní výkon práv spojených s užíváním prostoru a není-li to možné, pak pouze v takovém rozsahu, který jej ovlivní jen v nezbytně nutném rozsahu.
- 4) Pronajímatel, je povinen informovat písemně nájemce o zamýšlených opravách, úpravách či jiných pracích souvisejících s prostorem nejméně sedm dní předem. Není-li to s ohledem na hrozící škodu, která bude znemožňovat bezpečné užívání předmětu nájmu možné (např. prasklé potrubí, narušení statiky budovy, ucpané odpady = hrozící poškození), tak prokazatelně vyrozumí pronajímatel nájemce okamžitě, jakmile se o této skutečnosti dozví.
- 5) Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemci nájemné, úhradu dalších služeb, které jsou součástí předmětu nájmu, a to dle pravidel a ve výši sjednané v čl. IV. této smlouvy.
- 6) Pronajímatel je povinen prokazatelně upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, ze kterých mu mohou vzniknout škody.
- 7) Pronajímatel je po předchozí dohodě oprávněn kontrolovat, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem.

Článek VI Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce je povinen Dle zákona č. 89/2012 Sb., *kterým se provádí občanský zákoník* provádět drobné opravy a běžnou údržbu po předchozím schválení pronajímatele. Pronajímatelem povolené úpravy a změny na předmětu nájmu provede nájemce na své náklady. Dojde-li takto ke zhodnocení předmětu nájmu, nájemce výslovně prohlašuje, že nebude požadovat po pronajímateli toto zhodnocení uhradit.
- 2) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou, dbát o jeho dobrý stav a v míře, jenž lze po něm spravedlivě požadovat, zabránit jeho poškození. Pokud přesto dojde jeho zaviněním ke škodám na předmětu nájmu mimo běžné opotřebení, je povinen tyto škody nahradit uvedením do původního stavu, pokud nebude dohodnuto jinak.
- 3) Nájemce bez odkladu oznámí pronajímateli potřebu odstranění závad na předmětu nájmu, které vznikly opotřebením nebo haváriemi, jež nezpůsobil a umožní jejich odstranění. Pokud tak nájemce neučiní, odpovídá za škodu, která by pronajímateli vznikla.
- 4) Nájemce je při ukončení nájmu povinen předat předmět nájmu v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce nesplní svoji povinnost vyklidit a řádně předat po uplynutí doby nájmu prostor, je povinen se řídit NOZ § 2206, 2234 a zaplatit pronajímateli **smluvní pokutu ve výši měsíčního nájemného a paušální částky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu a 500 Kč (pět set korun českých)** za každý, i započatý den prodlení s plněním této povinnosti. Zaplacením smluvní pokuty není omezena výše nároku na náhradu škody.
- 5) Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu dle této smlouvy do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 6) Nájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání smluvního vztahu bude dodržovat příslušné právní, technické, hygienické a bezpečnostní předpisy závazné pro účel této smlouvy.
- 7) Nájemce je povinen používat elektrické spotřebiče (vařiče, rychlovarné konvice, mikrovlnná trouba, lednice, myčka, vařič) pouze v místech k tomu určených – tj. v kuchyňce.
- 8) Nájemce bude při užívání prostoru dodržovat Požární řád objektu, který je nedílnou součástí této smlouvy, s nímž byl před podpisem této smlouvy prokazatelně seznámen, a dbát na pořádek v prostorách, kdy řádné seznámení s předmětným řádem Smluvní strany potvrzují svými podpisy v této smlouvě.
- 9) Nájemce je oprávněn po předchozím souhlasu pronajímatele nemovitost, kde se nachází předmět nájmu, opatřit v přiměřeném rozsahu označením nájemce štíty a podobnými znameními. Po ukončení nájmu je povinen uvést nemovitost do původního stavu.

- 10) Nájemce je povinen pojistit vlastní movitý majetek, který je umístěn v předmětu nájmu.
- 11) Nájemce je povinen platit řádně a včas pronajímateli nájemné a další služby, které jsou součástí předmětu nájmu dle čl. IV této smlouvy.

Článek VII

Doba nájmu, platnost a účinnost

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání na dobu určitou, a to od 1. 1. 2023 do 30. 06. 2023.
- 2) Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.

Článek VIII

Skončení smluvního vztahu a zánik smlouvy

- 1) Tuto smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou Smluvních stran nebo výpovědí jednou ze Smluvních stran s výpovědní lhůtou 1 (jednoho) měsíce. Tato lhůta začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 2) Nájemní poměr založený touto smlouvou zaniká:
 - a) výpovědí ze strany pronajímatele nebo nájemce danou v souladu se zákonem a touto smlouvou
 - b) odstoupením od smlouvy v souladu se zákonem a touto smlouvou
 - c) dohodou pronajímatele a nájemce o skončení nájmu k určitému dni
 - d) výpovědí bez výpovědní doby dle § 2228 a § 2220 odst. 2 obč. zák.
- 3) Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě ukončení této nájemní smlouvy nebude aplikováno ustanovení § 2220 odst. 1 občanského zákoníku, a to s odkazem na čl. VI odst. 1 této smlouvy.



Článek IX Doručování

- 1) Smluvní strany se dohodly, že všechna oznámení, vyznění, výpověď smlouvy, či jiné dokumenty určené v souvislosti s touto smlouvou druhé smluvní straně, budou písemné a druhé smluvní straně doručeny. V pochybnostech se má za to, že byly druhé straně doručeny desátý den po jejich prokazatelném uložení jako doporučené zásilky u provozovatele poštovních služeb nebo okamžikem doručení prostřednictvím datové schránky. Doručovací adresou na straně pronajímatele je adresa uvedená ve specifikaci pronajímatele v úvodu této smlouvy. Doručovací adresa na straně nájemce je následující: Truhlářská 360/3, Liberec, 460 01. Každá smluvní strana může změnit svoji doručovací adresu, jestliže toto písemně oznámí druhé smluvní straně alespoň 15 dní předem před takovou změnou ve smyslu ustanovení tohoto odstavce.
- 2) Pronajímatel může kontaktovat nájemce ve věcech placení nájemného a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu a ve věcech týkajících se užívání předmětu nájmu prostřednictvím následujících kontaktních osob:

Ing. Josef Janeček – ředitel školy – tel. 488 880 370

Telefonické pokyny, popř. zaslání e-mailové zprávy kontaktním osobám nájemce nenahrazuje písemný úkon dle odst. 1) tohoto článku.

- 3) Nájemce může kontaktovat pronajímatele ve věcech týkajících se fakturace i užívání předmětu nájmu prostřednictvím následujících kontaktních osob:

 – koordinátor provozu stravování a ubytování – tel. 

Telefonické pokyny, popř. zaslání e-mailové zprávy kontaktním osobám pronajímatele nenahrazuje písemný úkon dle odst. (1) tohoto článku.

Článek X Závěrečná ustanovení

- 1) Ostatní právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
- 2) Veškeré spory z této smlouvy budou nejprve řešeny s vlastníkem příslušných nemovitostí, tj. Krajský úřad Libereckého kraje a v případě nesouhlasu u věcně a místně příslušného soudu České republiky.
- 3) Smluvní strany se shodly, že na jejich nájemní vztah nebudou aplikovány ustanovení následujících §§ 557, 1999, 2050, 2212, 2223, 2253 obč. zák.
- 4) Smluvní strany přebírají podle § 1765 obč. zák. riziko změny okolností.
- 5) Stane-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), použije se § 576 obč. zák. obdobně.



- 6) Ve smyslu § 564 obč. zák. lze změny a doplňky (popř. jiná ujednání) týkající se této smlouvy nebo s touto smlouvou související, činit pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami, a to pouze v listinné podobě, přičemž pro vyloučení pochybností nelze tuto smlouvu měnit či doplňovat ústně ani emailem či jinými elektronickými zprávami.
- 7) V případě prodlení s úhradou peněžitého dluhu je nájemce (dlužník) povinen uhradit pronajímateli (věřiteli) též zákonný úrok z prodlení, jehož výše je dle § 1970 občanského zákoníku stanovená nařízením vlády.
- 8) Tato smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění. Smlouvu, včetně dodatků do 30 dnů od jeho uzavření zveřejní pronajímatel nebo jím pověřená třetí osoba.
- 9) Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s přílohou č. 1 – dohoda o ceně.
- 10) Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží tři výtisky a nájemce dva výtisky.

V Liberci dne:

2.1.2023

V Liberci dne:

2.1.2023

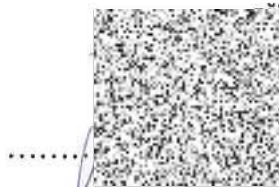
Pronajímatel:

Střední zdravotnická škola
a
Vyšší odborná škola zdravotnická,



Ředitel/ka školy

Nájemce: Střední škola strojní, stavební a dopravní,
Liberec,
příspěvková organizace (12)



Ředitel školy



Kalkulace nájemného od 1.1.2023

		Množství	MJ	Sazba Kč/m2/rok	Celkem cena / rok	Celkem cena / měsíc
1.	NÁJEMNÉ					
	a) nebytové prostory	774	m2	323,00 Kč	254 496,00 Kč	21 208 Kč
	b) parkovací místa	10	aut	420,00 Kč	5 040,00 Kč	420 Kč
	movité věci	0		0		0
	celkem nájemné					21 628 Kč

2.	ZÁLOHY NA ENERGIE					
	a) teplo a TUV	774	m2	253,74 Kč	196 391,40 Kč	16 365,95 Kč
	b) el. energie	5 320	kWh	10,00 Kč	53 200,00 Kč	4 433,33 Kč
	c) vodné	84	m3	68,82	5 780,88 Kč	481,74 Kč
	d) stočné	84	m3	59,29	4 980,36 Kč	415,03 Kč
	celkem					21 696 Kč

3.	Zálohy na služby					
	a) likvidace odpadu	12	měs.	1 336,00 Kč	16 032,00 Kč	1 336,00 Kč

Celkem

44 660 Kč

