



Smlouva o nájmu nebytových prostor

(uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor,
v platném znění)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli



1. **Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně**
nám. T. G. Masaryka 5555, 760 01 Zlín,
zastoupená prof. Ing. Ignácem Hozou, CSc., rektorem
IČ 70 88 35 21
DIČ CZ70883521
Registrace: zřízena zák. č. 404/2000 Sb.
Bankovní spojení: KB, a.s., pobočka Zlín, č.ú. 27-1925270277/0100
(dále jen jako „pronajímatel“)

- a **Střední škola obchodně technická s.r.o.**
nám. T. G. Masaryka 1279, 760 01 Zlín
zastoupená RNDr. Alexanderem Černým, prvním jednatelem
IČ 26215829
DIČ CZ26215829
Registrace: OR vedený KS v Brně, oddíl C, vložka 37357
(dále jen jako „nájemce“)

tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor

I.

Předmět nájmu

1.1

Pronajímatel prohlašuje, že je, mimo jiné, vlastníkem nemovitosti, a to stavby - objektu občanské vybavenosti čp.1279, nám. T. G. Masaryka ve Zlíně, postavené na pozemku parcelní číslo st. 2625 v k.ú. Zlín a obci Zlín. Uvedená nemovitost je jako vlastnictví pronajímatele zapsána na LV číslo 1584 pro k.ú. Zlín, obec Zlín. Pronajímatel dále prohlašuje, že je oprávněn s uvedenou nemovitostí disponovat a že na ní neváznou žádné závazky.

1.2

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání nebytové prostory v nemovitosti uvedené v článku I. bodě 1.1 o výměře 2 563,79 m² (učebny, kanceláře, dílny, sklady) a 412, 57 m² (chodby využívané jen nájemcem), přehled pronajatých prostor je přílohou č. 1 této smlouvy, (dále též jen jako "předmět nájmu").

1.3

Za účelem umožnění řádného užívání předmětu nájmu se pronajímatel zavazuje umožnit nájemci přístup k předmětu nájmu a využívat společné prostory.

II. Účel nájmu

2.1

Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k zajištění výchovy a vzdělávání v souladu s Rozhodnutím MŠMT ČR a se záměry zřizovatele školy.

III. Doba nájmu

3.1

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

IV. Předání a převzetí předmětu nájmu

4.1

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel předá předmět nájmu nájemci ve lhůtě do 3 dnů ode dne podpisu této smlouvy.

4.2

O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán ve dvou vyhotoveních předávací protokol. Předávací protokol sepíše pronajímatel za součinnosti nájemce.

4.3

Předávací protokol bude minimálně obsahovat:

- a) označení osob, které se předání zúčastní za pronajímatele a nájemce,
- b) místo předání předmětu nájmu,
- c) den předání předmětu nájmu,
- d) přesný a podrobný popis stavu předmětu nájmu,
- e) podpisy osob, které budou účastny předání a převzetí předmětu nájmu.

4.4

Pronajímatel a nájemce obdrží každý po jednom vyhotovení předávacího protokolu.

V. Nájemné

5.1

Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran a činí **42 312,40 Kč** měsíčně, tj. 190,- Kč za m² ročně u 2 563,79 m² učeben, kanceláří, dílen a skladů a 50,- Kč ročně u 412,57 m² chodeb využívaných jen nájemcem k přístupu do pronajatých prostor.

Ve výši ceny nájmu je zohledněno, že učebny v 1. a 2. NP jsou v odpoledních hodinách využívány dle rozvrhu i pronajímatelem.

V ceně nájemného nejsou zahrnuty služby vymezené v čl. VII odst. 7.1, a úhrady za odebrané energie.

DPH bude k nájemnému připočtena pronajímatelem automaticky, a to v zákonné výši.

5.2

Nájemce uhradí pronajímateli nájemné v pravidelných měsíčních částkách vždy na základě faktury pronajímatele mající náležitosti daňového dokladu, do 14 dnů po vystavení.

5.3

Nájemné bude hrazeno bezhotovostním způsobem na účet pronajímatele.

5.4

Nájemce není v prodlení s úhradou nájemného, jestliže nejpozději poslední den splatnosti bude částka odepsána z účtu nájemce ve prospěch pronajímatele.

5.5

Nájemce není povinen platit nájemné, pokud pro vady předmětu nájmu, které nezpůsobil, nemohl předmět nájmu užívat.

5.6

V případě, že je užívání předmětu nájmu z důvodů vad, které nezpůsobil nájemce, omezené, má nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného.

5.7

Práva uvedená v bodech 5.5 a 5.6 této smlouvy musí uplatnit nájemce písemně u pronajímatele nejpozději do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnosti tato práva zakládající, jinak tato práva zanikají.

VI. ÚHRADY ZA ODEBRANÉ ENERGIE

6.1

Pronajímatel bude nájemci přeúčtovávat **31%** skutečných nákladů na **elektrickou energii** pronajatých prostor na základě daňového dokladu – faktury od dodavatele elektrické energie.

6.2

Pronajímatel bude nájemci přeúčtovávat **51%** skutečných nákladů na **otop** pronajatých prostor na základě daňového dokladu – faktury od dodavatele tepla. V případě, že se výrazně zvýší spotřeba nájemce vlivem delšího denního provozu i víkendového provozu, je oprávněn pronajímatel vyvolat jednání o změně poměru fakturace za spotřebu tepla.

6.3

Pronajímatel bude nájemci přeúčtovávat na základě daňového dokladu – faktury od dodavatele **vodné a stočné** tak, že bude účtovat nájemci podle užívaného počtu odtoků užitkové i pitné vody, což je 125 odtoků v celém objektu, z toho na nájemce připadá 71 odtoků, tedy **57%**.

VII. POSKYTOVANÉ SLUŽBY

7.1

Pronajímatel bude poskytovat nájemci tyto služby:

- a) odvoz odpadů
- b) telekomunikační služby
- c) zajištění ochrany objektu.

Úhrady za poskytnuté služby nejsou zahrnuty v ceně nájemného.

7.2

Pronajímatel přeúčtuje na základě daňového dokladu - faktury od dodavatele služeb tak, že bude účtovat nájemci **51%** skutečných nákladů za **odvoz odpadů**.

7.3

Telekomunikační služby, a to hovorné dle výpisu z telefonní ústředny pronajímatele a podílu na nákladech telefonní ústředny pronajímatele (za pobočku 50,- Kč/měsíčně) budou účtovány měsíčně podle vykázané skutečnosti.

7.4.

Pronajímatel přeúčtuje nájemci na základě daňového dokladu – faktury dodavatele služby **36%** skutečných nákladů na **ostrahu** objektu.

7.5

Úhrady budou probíhat vždy na základě faktury pronajímatele mající náležitosti daňového dokladu, do 14 dnů po vystavení. Společně s fakturou předá pronajímatel nájemci i výpisy hovorného.

7.6

Úhrady za poskytované služby budou hrazeny bezhotovostním způsobem na účet pronajímatele.

7.7

Nájemce není v prodlení s úhradou za fakturované služby, jestliže nejpozději poslední den splatnosti bude fakturovaná částka odepsána z účtu nájemce ve prospěch pronajímatele.

7.8

Úklidové služby si zajistí nájemce na vlastní náklady.

7.9

V případě, že si nájemce objedná u pronajímatele další služby, je povinen je uhradit podle skutečnosti.

VIII. PODNÁJEM

Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě – fyzické nebo právnické.

IX. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

9.1

Nájemce má zejména právo:

- a) aby mu pronajímatel řádně odevzdal předmět nájmu,
- b) řádně užívat předmět nájmu a brát z něj užítky,
- c) na úhradu nákladů, které vynaložil na předmět nájmu při opravě, kterou byl povinen provést pronajímatel.

9.2

Nájemce má zejména povinnost:

- a) řádně a včas platit nájemné, úhrady za služby a odebrané energie,
- b) předmět nájmu řádně užívat, a to obvyklým způsobem,
- c) pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda,
- d) vyžádat si písemný souhlas pronajímatele v případě provádění změn na předmětu nájmu,
- e) oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřeby oprav,
- f) snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování,
- g) uvést předmět nájmu na své náklady do původního stavu, pokud změny na nich byly provedeny bez písemného souhlasu pronajímatele,
- h) vrátit po skončení nájmu předmět nájmu ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení odpovídajícímu způsobu užívání,

X.

PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

10.1

Pronajímatel má zejména právo:

- a) požadovat náhradu škody způsobenou tím, že nájemce bez zbytečného odkladu neoznámil pronajímateli potřeby oprav, které má pronajímatel provést,
- b) provádět opravy a udržování předmětu nájmu,
- c) požadovat řádné užívání předmětu nájmu,
- d) zachovat předmět nájmu,
- e) požadovat přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly řádného výkonu nájmu,
- f) požadovat vyklizení předmětu nájmu po skončení nájmu,
- g) udělovat souhlas ke změnám na předmětu nájmu,
- h) požadovat řádné a včasné hrazení nájemného a úhrad za poskytnuté služby a odebrané energie ze strany nájemce.

10.2

Pronajímatel má zejména povinnost:

- a) přenechat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k jeho obvyklému a řádnému užívání,
- b) udržovat předmět nájmu svým nákladem ve stavu způsobilém k obvyklému a řádnému užívání,
- c) opravovat předmět nájmu ve stanoveném rozsahu,
- d) umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu.

XI.

SKONČENÍ NÁJMU

Nájemní vztah skončí:

- a) dohodou, která musí být písemná a podepsaná oběma smluvními stranami,
- b) zánikem předmětu nájmu,
- c) výpovědí.

Výpověď musí být písemná a prokazatelně doručená druhé smluvní straně. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná běžet od prvního dne v měsíci následujícím po měsíci doručení.

XII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

12.1

Změny podmínek, za nichž byla tato smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemnými číslovanými dodatky k této smlouvě.

12.2

Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou uvedeny, se řídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění.

12.3

Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a dva nájemce.

12.4

Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Smluvní strany se zároveň dohodly na ukončení doby platnosti dosavadní smlouvy o výpůjčce nebytových prostor ze dne 31. 12. 2007, a to ke dni 30. 6. 2008.

12.5

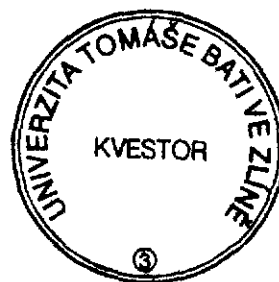
Smlouva nabývá účinnosti dnem předání předmětu nájmu v souladu s čl. IV smlouvy.


12.6


Strany smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

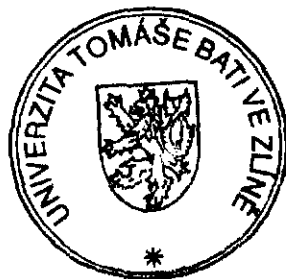
Příloha: Přehled pronajatých prostor

Ve Zlíně dne 1. 7. 2008




.....
pronajímatel


.....
nájemce



STŘEDNÍ ŠKOLA
OBCHODNĚ TECHNICKÁ s.r.o.
nám. T.G. Masaryka 1279, 760 01 Zlín
IČ: 26215829 DIČ: CZ26215829
tel/fax: 576 037 216 -9.

Přehled pronajatých prostor SŠOT v objektu U 10, nám. T. G. Masaryka 1279, Zlín

1. NP

číslo místnosti	účel	výměra v m ²
100b	chodba	38,36
101	učebna OV-Účko	70,08
102a	dílna	21,16
102b	dílna	23,46
103	sklad	6,24
103a	kancelář	17,13
104	učebna	72,19
105	učebna	48,08
106	kabinet	23,87
107	učebna	48,32
108	učebna	72,56
109	šatna	10,85
109a	sprchy	11,30
111	šatna	10,85
111a	sprchy	11,30
112	sklad TV	9,78
112a	kabinet	23,56
112b	archív	13,66
114	sklad	22,36
116	předsíň	10,64
116a	učebna TA	36,03
116b	učebna TA	38,13
116c	sklad TV	5,85
116d	prádelna	5,85
118	učebna PC	48,53
120	učebna	22,36
125	sál	250,36
		Celkem 972,86

2. NP

číslo místnosti	účel	výměra v m ²
200	hala	43,81
200a	chodba	110,17
200b	chodba	110,17
201	učebna	69,08
202	učebna	69,14
203	učebna	71,53
204	učebna	71,33

205	učebna	47,60
206	konferenční místnost	47,60
207	laboratoř	48,32
208a	učebna	23,18
208b	učebna	23,49
210	kabinet	23,56
212	kancelář	23,56
213a	kancelář	17,70
213b	kancelář	17,85
214	kancelář	39,28
216	kancelář	23,68
218	sklad kanc. potřeb	23,35
219	učebna	47,60
220	sborovna	71,54
221	učebna	71,32
222	kabinet	23,24
223	učebna	71,47
224	učebna	71,47
225	učebna	45,21
226	učebna	69,08
		Celkem 1375,33

4.NP

číslo místnosti	účel	výměra v m ²
400a	chodba	110,06
401	učebna	69,14
402	učebna	69,39
403	učebna	95,65
404	učebna	71,58
405	kabinet	23,99
406	kabinet	23,43
408	kancelář	23,43
409	předsíň	17,35
409a	kabinet	14,79
409b	kabinet	14,79
410	učebna	71,33
412	kabainet	23,24
		Celkem 628,17