

SMLOUVA O PODNÁJMU NEMOVITOSTI

uzavřená dle § 2215 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“)

I. Smluvní strany

Organizace: Služby Boskovice, s.r.o.
IČO: 26944855
sídlo: U Lázní 2063/3, 680 01 Boskovice
zastoupená: Mgr. Milanem Stryou, jednatelem
(dále také jen „**pronajímatel**“)

a

Organizace: Střední škola André Citroëna Boskovice,
příspěvková organizace
IČO: 00056324
sídlo: náměstí 9. května 2153/2a, 680 11 Boskovice
zastoupená: RNDr. Karlem Ošlejškem, ředitelem
(dále také jen „**nájemce**“)

Pronajímatel a nájemce společně dále též jako „**smluvní strany**“ a každá samostatně jako „**smluvní strana**“ uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o podnájmu nebytových prostor

II. Předmět smlouvy

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto podnájemní smlouvu na základě smlouvy o nájmu nemovitosti s Městem Boskovice ze dne 14.1.2005 se souhlasem vlastníka na adrese Dukelská 704/8, 680 01 Boskovice, zapsané v katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, na LV 10001, pro katastrální území č. 608327 Boskovice a obec Boskovice, která stojí na parcele č. 1372/1 v k. ú. Boskovice obec Boskovice (dále také jen „nemovitost“).
- 2) Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu veškeré nebytové prostory nacházející se v nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy (dále také jen „předmět smlouvy“), s výjimkou místnosti kotelny nacházející se v prvním podzemním podlaží a soubor movitých věcí uvedených v příl. č. 1 této smlouvy a nájemce se zavazuje za toto užívání hradit pronajímateli v této smlouvě sjednané nájemné a služby spojené s nájmem v souladu s touto smlouvou. Celková podlahová plocha pronajímaných nebytových prostor činí 784 m².
- 3) Souhlas vlastníka nemovitosti s podnájmem byl udělen dne 24.04.2023 Radou města Boskovice na její 15. schůzi usnesením č. 9.2.

- 4) Tento záměr podnájmu byl projednán a schválen odborem školství Jihomoravského kraje.

III. Účel nájmu

- 1) Nájemce je oprávněn užívat předmět smlouvy za účelem provozu domova mládeže při střední škole nájemce.
- 2) Nájemce je oprávněn užívat předmět smlouvy i za účelem dalšího krátkodobého ubytování třetích osob (zejm. ubytování členů sportovních soustředění a turistů v době prázdnin). V tomto případě se nájemce zavazuje při ubytování prioritně uspokojit potřebu pronajímatele.

IV. Doba nájmu a výpověď

- 1) Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou, a to od **01.08.2023** do **31.07.2026**.
- 2) Před skončením sjednané doby nájmu jsou pronajímatel a nájemce oprávněni vypovědět tuto smlouvu pouze z důvodu zvláště závažného porušení povinností dle této smlouvy ve smyslu § 2232 občanského zákoníku, kterým se rozumí porušení povinností uvedených v čl. VI. odst. 1 této smlouvy a dále užívání předmětu smlouvy způsobem, který je v rozporu s obvyklým užíváním ve vztahu k účelu, pro který je předmět smlouvy předáván do podnájmu. Smluvní vztah lze také ukončit na základě písemné dohody a dle § 2228 občanského zákoníku.
- 3) Výpovědní doba je tříměsíční a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď byla doručena druhé straně. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu.
- 4) Smluvní strany se dohodly, že v případě hrubého porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy činí výpovědní doba 1 měsíc a začíná běžet doručením výpovědi nájemci.
- 5) Smluvní strany před koncem vypršení doby určité nevyklučují možnost prodloužení tohoto smluvního vztahu na základě písemného dodatku k této smlouvě.

V. Nájemné a služby s nájmem spojené

- 1) Nájemce zavazuje hradit pronajímateli nájemné za předmět smlouvy specifikované v čl. II, které činí 129 Kč/m², tedy v celkové výši **101.136,- Kč** za měsíc. V souladu s ustanovením § 56a) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, je částka uvedená v předešlé větě osvobozena od DPH. Cena zahrnuje nájem předmětu smlouvy včetně části vybavení – souboru movitého majetku. Seznam těchto movitých věcí je uveden v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 2) Cena za podnájem bude nájemci fakturována v příslušném kalendářním měsíci, nejpozději do 15 příslušného měsíce. Splatnost faktury bude činit 20 dní ode dne jejího vystavení.
- 3) V případě prodlení s úhradou nájemného má pronajímatel nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,03 % za každý den prodlení.

- 4) Smluvní strany se dohodly, že veškeré energie (teplo, elektrickou energii, vodné a stočné), svoz odpadu a internetové připojení nemovitosti hradí nájemce formou čtvrtletních faktur vystavených pronajímatelem na základě skutečné spotřeby.
- 5) Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné dle ustanovení § 2248 občanského zákoníku. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje rokem 2025 (v roce 2024 dojde k navýšení k 01. srpnu), oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem a bude matematicky zaokrouhlen na celé koruny.
- 6) Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

VI. Další práva a povinnosti stran

1) Povinnosti a práva nájemce

Kromě ostatních povinností nájemce uvedených v nájemní smlouvě se nájemce zavazuje plnit tyto povinnosti:

- a) platit nájemné a užívat předmět smlouvy řádným a obvyklým způsobem v souladu s právními předpisy a touto smlouvou, dodržovat veškeré obecně závazné předpisy a související povinnosti, zvláště v oblasti požární ochrany, bezpečnosti práce, dále pak ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu,
- b) umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě na základě oznámení doručeného v přiměřeném předstihu vstup do nemovitosti, za účelem prohlídky a kontroly užívání předmětu smlouvy, mimo případ vstupu do kotelny, která není předmětem nájmu a do které se nájemce zavazuje umožnit pronajímateli neomezený přístup,
- c) hradit náklady na drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou pronajatého prostoru. Smluvní strany se dohodly, že při posouzení drobné opravy a údržby budou vycházet z platného nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění,
- d) realizovat opravy většího rozsahu, než je uvedeno v písm. c) nebo stavební úpravy v jednotlivých případech pouze na podkladě písemné dohody obou stran. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy, změny stavebního či dispozičního charakteru v předmětu smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Povolené úpravy provádí odborně a odpovídá za škody, které nepovolenými nebo neodborně provedenými úpravami vzniknou na majetku pronajímatele nebo třetích osob. V případě stavebních úprav či oprav, které jdou k tíži nájemce, budou tyto provedeny na vlastní odpovědnost a náklady nájemce a odborným způsobem. Nájemce odpovídá za škody, které nepovolenými nebo neodborně provedenými úpravami vzniknou na majetku pronajímatele nebo třetích osob. Nájemce v tomto případě nemá nárok na náhradu či jiné finanční vyrovnání za provedené stavební úpravy. Nájemce nemá nárok na úhradu provedených stavebních úprav ani po skončení nájmu dle nájemní smlouvy. A to ani v případě, že bude předmět nájmu uveden do původního stavu, či ponechán ve stavu po provedených stavebních úpravách. Nájemce nemá nárok ani na náhradu za zhodnocení předmětu nájmu, pokud by k němu stavebními úpravami došlo, a to ani po skončení nájmu. Pokud by ke zhodnocení došlo, nájemce se výslovně vzdává nároku na náhradu za takové zhodnocení.

- e) pro případ, že nájemce provede na předmětu nájmu stavební úpravy, či opravy, které neodpovídají dohodě pronajímatelem, je povinen nájemce na výzvu pronajímatele takové stavební úpravy bezodkladně odstranit a uvést předmět nájmu do stavu odpovídající udělenému souhlasu se stavebními úpravami. Pokud nebudou takové stavební úpravy odstraněny ani do 30 dnů od výzvy pronajímatele, je povinen nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu 1.000,-Kč za každý den prodlení. Pro případ, že by takové stavební úpravy nebyly odstraněny, nemá nájemce nárok na náhradu ani na žádné jiné finanční vyrovnání.
- f) nepřenechat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět smlouvy nebo jejích část do podnájmu třetí osobě,
- g) nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré jím zaviněné škody způsobené na předmětu podnájmu způsobené během trvání podnájmu a v souvislosti s ním, jednání hostů nájemce v nemovitosti se přičítají nájemci,
- h) řádně zabezpečit objekt proti nepovolaným a nežádoucím vstupům a činnostem osob,
- i) provádět běžnou údržbu předmětu nájmu.

2) Nájemce má dále tato práva:

- a) oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli nutnost opravy předmětu smlouvy, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů,
- b) nájemce je oprávněn označit vhodně nemovitost štítem s označením domova mládeže při střední škole.

3) **Povinnosti pronajímatele**

- a) přenechat nájemci předmět smlouvy ve stavu způsobilém k obvyklému užívání dle sjednaného účelu nájmu,
- b) zajistit, aby byl nájemci umožněn plný výkon práv, která mu jsou touto smlouvou přiznána,
- c) zajistit u vlastníka nemovitosti pojištění proti živelním pohromám,
- d) provádět revize vyhrazených elektrických a technických zařízení,
- e) zajišťovat údržbu přilehlých pozemků předmětu nájmu (např. sečení travních ploch).

VII. Předání a vrácení předmětu smlouvy

- 1) Pronajímatel se zavazuje předat nemovitost nájemci nejpozději ke dni zahájení nájmu. O předání nemovitosti bude stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav (fotodokumentace) předmětu smlouvy, počet a stav movitých věcí v okamžiku předání a stavy měřičů tepla, elektroměrů a vodoměrů.
- 2) Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem pronajímaného předmětu smlouvy včetně věcí movitých a v tomto stavu je přebírá.
- 3) Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět smlouvy vyklidit a předat ve stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

- 4) O ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen informovat příslušné dotčené úřady a instituce, a to ve lhůtě 30 dnů.

VIII. Závěrečná ustanovení

- 1) Otázky výslovně touto smlouvou neupravené, zejména práva a povinnosti smluvních stran se řídí právním řádem České republiky, zejména pak příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 2) Smluvní strany se shodly, že na tuto smlouvu se přiměřeně použijí ust. § 2201 a násl. občanského zákoníku.
- 3) Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Uveřejnění v registru smluv provede nájemce.
- 4) Smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou. Smlouva nabývá účinnosti uveřejněním v Registru smluv.
- 5) Smluvní strany vylučují aplikaci § 2210 odst. 3 a § 2212.
- 6) Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.
- 7) V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatné a neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné a neúčinné ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného a neúčinného.
- 8) Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

V Boskovicích dne 18.5.2023

~~Střední škola Andreje Boskovic, s.r.o.~~
~~III/2023/2023/2023~~



pronajímatel

V Boskovicích dne 18.5.2023

Střední škola André Citroëna Boskovic,
příspěvková organizace

námě
680



nájemce

Inventurní soupis k 12.05.2023						
Drobný hmotný majetek na středisku turistická ubytovna						
č. DHM	TJ č.DKP	název	ks	cena/ks	umístění	pozn.
SB-4101	0210	světelná reklama	1	28 477,00	budova	
SB-4013	0115	televizní anténa	1	2 804,00	střecha	
		hasící přístroj	6	274,62		
SB-4153	x	kontejner plastový 1.100 l	1			
SB-4154-55	x	botník	2		vestibul	
SB-4128-33	0237-44	televizor malý COLOR (Goldstar)	4	9 400,00	č.3,6,7,14	pokoje (96)
SB-4136-41	0245-50	televizor velký COLOR (Goldstar)	1	13 200,00	č.13	pokoje (96)
SB-4178		satelitní anténní systém	1	39 715,97		nové 2009
SB-4179-82		křeslo pohupové	6	3 855,00	č. 6,12,13	nové 2009
SB-4183-84		konferenční stolek 60x100	2	1 800,00	č.5,12	nové 2009
SB-4189-90		skříň šatní/policová 150	2	7 655,00	č.5,12	nové 2009
SB-4191-92		nástavec skříň 150	2	3 952,00	č.5,12	nové 2009
SB-4193-94		police závěsná	2	598,50	č.5,12	nové 2009
SB-4199-4200		obraz - moderna	2	1 178,00	č.5,12	nové 2009
SB-4201		skříňka na satelit	1	1 625,00		nové 2010
SB-4202-3		LCD TV 32" Samsung	2	9 495,41	č.5,12	nové 2010
SB-4204-16		satelitní přijímače	7	3 324,17	č.3,5-7,12-14	nové 2010
		polička pod televizi	7	323,00	č.3,5-7,12-14	(98)
		nástěnná skříňka - zrcadlo	1	380,00	koupelna č.5	rcadlo+skl.police
		nástěnná skříňka - zrcadlo	1	235,00	koupelna č.12	rcadlo+skl.police
SB-4055	0160	kuchyňská linka	1	5 065,00	kuchyňka	
SB-4228		pračka LG F84A8TD	1	11 203,31	prádelna	FP140142
		koberec čistící	1	4 347,50		(01)
SB-4238		vozik úklidový Eko Klasik	1	3 545,60		FP 190509
SB-4243 / 1-5		Pokorný - šatní skříň	5	5 537,19	č.6,11,13-15	FP 191386
SB-4247		stojan s dezinfekcí	1	1 975,00		FP 201039
SB-4256		PARKSIDE vysavač PWD 25 A2	1	1 345,46		PV 220649
SB-4259		mikrovlnná trouba ETA 0209	1	1 664,90	kuchyňka	FP 221584
SB-4260-4269		chladnička Philco	10	3 465,00	č.1,2,6-11,14,15	FP 221796
SB-4270-4277		televize LED Goden TVH 32P453T	8	3 958,00	č.1-3,8-11,15	FP 221797
		držák LED TV Omega	8	661,00	č.1-3,8-11,15	FP 230094
		kuchyňská linka	1		byt	
		varná deska	1		byt	
		elektrická trouba	1		byt	
		digestoř	1		byt	

Střed ... skovice,

náměstí 9. května 2a
680 11 Boskovice
(1)



680 01 Boskovice ③
IČ:26944855 DIČ:CZ26944855