SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

(dále jen „Smlouva")

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku, za podmínek a v souladu s příslušnými ustanoveními  
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů, uzavírají

Střední škola obchodní, České Budějovice, Husova 9

IČ: 00510874, DIČ: CZ00510874

se sídlem: Husova tř. 1846/9, 370 01 České Budějovice

zastoupená Mgr. Jarmilou Benýškovou, ředitelkou školy

(dále jen „Pronajímatel") **a**

ScioŠkola České Budějovice - základní škola, s. r. o.,

IČ: 083 93 800

se sídlem: Čechova 307/10, České Budějovice 6, 370 01 České Budějovice zastoupená: RNDr. Janem Krtičkou, jednatelem společnosti

(dále jen „Nájemce")

(společně dále také jako „Smluvnístrany" nebo jednotlivě jako „Smluvnístrana")

Článek I.

Předmět Smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že výlučným vlastníkem následující nemovité věci je Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice, IČO 70890650, který jakožto zřizovatel předal Pronajímateli svůj níže specifikovaný nemovitý majetek k hospodaření se svěřeným majetkem kraje:

- pozemek parc. č. 1650/12 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba - budova: objekt občanské vybavenosti o výměře 626 m2 bez č. p. a pozemek parc. č. 1650/15 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba - budova: objekt občanské vybavenosti o výměře 423 m2 s č. p. 879 a na adrese Kněžskodvorská 879/33 A, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice,

1

to vše zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 3868 pro obec České Budějovice, katastrální území České Budějovice 3, vedený u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice. Součástí této smlouvy je Příloha 1 Výpis List vlastnictví 3868.

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat Nájemci předmět nájmu do jeho nájemního užívání. Oprávnění Pronajímatele k tomuto právnímu jednání vyplývá ze Zřizovací listiny ze dne 1. 1. 2023, ve znění dodatků 1 - 23.
2. Předmětem této Smlouvy je pronájem nebytových prostor, které jsou vyznačeny v Příloze 1. (Seznam místností s výměrami), v Příloze 2 (Půdorys 1. NP, 2. NP a 3.NP s vyznačením předmětu nájmu). Celková užitná plocha pronajatých nebytových prostor činí 1 271,93 m2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nebytový prostor nájemci, aby jej užíval k účelu, za podmínek a v čase v této smlouvě dále vymezených (dále jen „předmět nájmu").
3. Předmět nájmu se přenechá k užívání s vnitřním vybavením (movitý majetek ve výdejně), který je uveden v Příloze 5.

Článek II.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává Nájemci předmět nájmu vymezený v čl. I. odst. 1. 3. této Smlouvy do nájmu a Nájemce tento předmět nájmu do nájmu přijímá a zavazuje se jej užívat v souladu s účelem a k činnostem touto Smlouvou specifikovaným.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pro účely vzdělávání v základní škole, školní družině a školním klubu a poskytování školských služeb ve školní jídelně - výdejně, a k dalším doplňkovým činnostem bezprostředně souvisejícím s výše uvedenými činnostmi.

Článek III.

Nájemné

1. Výše měsíčního nájemného za předmět nájmu činí celkem 104 608 Kč (slovy: sto čtyři tisíce korun českých) (dále jen „nájemné"). Nájemné se skládá z nájmu nebytových prostor ve výši 102 908 Kč (slovy: sto dva tisíce devět set osm korun českých) bez DPH (dlouhodobý pronájem nebytových prostor je podle § 56a zákona o DPH osvobozen od povinnosti přiznat DPH na výstupu) a z nájmu movitých věcí 1 700 Kč (slovy: jeden tisíc sedm set korun českých) s 21 % DPH.
2. V nájemném nejsou zahrnuty ceny za služby spojené s nájmem (dodávka elektrické energie, dodávka tepla a TUV, dodávka pitné vody, odvod odpadních vod a srážkové vody a zabezpečovací systém). V rámci zabezpečovacího systému bude Pronajímatelem předán přístupový kód a Nájemce sdělí jména a příjmení a telefonní čísla osob, které budou kontaktními osobami pro komunikaci se zabezpečovací agenturou.

2

Za poskytnuté služby bude Nájemce hradit měsíční paušál, a to na:

* dodávku elektrické energie ve výši 7 500 Kč (slovy: sedm tisíc pět set korun českých) včetně platné sazby DPH
* dodávku tepla a TUV ve výši 8 000 Kč (slovy: osm tisíc korun českých) včetně platné sazby DPH
* dodávku pitné vody, odpadních vod a srážkové vody v budově ve výši 2 100 Kč (slovy: dva tisíce jedno sto korun českých) včetně platné sazby DPH

Měsíční paušál za všechny služby činí 17 600 Kč (slovy: sedmnáct tisíc šest set korun českých) včetně platných sazeb DPH.

Zabezpečovací systém nebude hrazen měsíčním paušálem, ale měsíční platbou v rámci přefakturace hrazenou ve výši 1 000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) včetně platné sazby DPH. Úklid, internetové připojení a mzdové náklady za obsluhu výměníkové stanice předmětu nájmu si Nájemce uhradí sám.

1. Nájemce se zavazuje hradit nájemné dle čl. 3.1 a cenu služeb spojených s nájemným dle čl. 3.2 na

základě faktury vystavené Pronajímatelem, počínaje měsícem, kdy začne plynout nájem, na účet Pronajímatele č. 461173/0300 vedený u ČSOB. Den zaplacení nájemného je den, kdy peníze budou připsány na účet Pronajímatele. První nájemné včetně cen služeb spojených s nájemným za měsíc červenec je stanoveno ve výši 1/2 částky.

1. Jednou za čtvrtletí Pronajímatel vyúčtuje na základě faktur dodaných dodavateli energií:

* skutečnou spotřebu dodávky elektrické energie dle podružných měřících zařízení,
* dodávky tepla a TUV v poměru 80 % Nájemce a 20 % Pronajímatel,
* dodávky pitné vody, odvod odpadních vod a srážkové vody v budově školy v poměru 90 % Nájemce a 10 % Pronajímatel.

První vyúčtování bude za měsíce červenec, srpen a září 2020.

1. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvýšit nájemné o výši inflace dle průměrného ročního indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českého statistického úřadu za uplynulý kalendářní rok. Toto zvýšení bude účinné prvním dnem nového kalendářního roku.

Článek IV.

Doba nájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou 5 let, s tím, že nájemní doba začíná běžet dnem 01. 08. 2023 a končí 31. 07.2028.
2. Nájem zanikne uplynutím času, na který byl sjednán, na základě písemné dohody obou Smluvních stran nebo výpovědí, z důvodů uvedených v § 2308 a § 2309 občanského zákoníku.
3. Nájem na dobu určitou může nájemce vypovědět i před uplynutím ujednané doby,
4. ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
5. přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
6. porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci

3

1. pokud dojde ze strany Pronájemce k úpravě ceny nájmu (viz bod 3.5) takovým způsobem, že se pronájem prostor stane pro Nájemce finančně nedostupným.
2. Jedná-li se o nájem na dobu určitou, má pronajímatel právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,
3. má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
4. porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.
5. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná. Výpovědní doba je tříměsíční.
6. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
7. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
8. Smluvní strany mohou od této Smlouvy odstoupit i v případě uvedeném v § 2002 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Článek V.

Práva a povinnosti Smluvních stran

1. Pronajímatel:
2. má právo na úhradu sjednaného nájemného ve sjednané době řádně a včas, dle této Smlouvy,
3. má právo vstupu do předmětu nájmu za účelem ověření, zda je předmět nájmu užíván řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na předmětu nájmu a zda je předmět nájmu užíván v souladu s účelem nájmu, a to v době po předchozí domluvě. O takovémto vstupu je povinen informovat Nájemce,
4. má povinnost předat předmět nájmu ve stavu způsobilém k jeho užívání a zajistit Nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu dle této Smlouvy po dobu nájmu. V této souvislosti bude předán předávací protokol,

4

1. odstraní bez zbytečného odkladu závady, které mu byly Nájemcem nahlášeny, a které brání řádnému užívání předmětu nájmu. Toto ustanovení se nepoužije v případě drobných závad nebo závad způsobených Nájemcem,
2. je povinen předmět nájmu na své náklady pojistit,
3. je povinen zabezpečovat plnění povinností vyplývajících ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, z předpisů vydaných na jeho základě a/nebo z jiných předpisů upravujících povinnosti na úseku požární ochrany, zejména, nikoli však výlučně, zajistit revize elektrické instalace a hasicích přístrojů ve vztahu k celému předmětu nájmu.
4. Nájemce:
5. je oprávněn po dobu trvání této Smlouvy užívat předmět nájmu v souladu se sjednaným účelem nájmu,
6. je oprávněn nad vchodem z Kněžskodvorské ulice umístit informační štíty o umístění Nájemce,
7. není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho části do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
8. je povinen platit sjednané nájemné řádně a včas dle ustanovení této Smlouvy,
9. je povinen umožnit Pronajímateli přístup do pronajatých prostor na požádání, v době po předchozí domluvě, v naléhavých případech bez předchozí domluvy,
10. je po dobu trvání nájmu povinen na své náklady provádět běžnou údržbu a veškeré drobné opravy předmětu podle Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, která je uvedena v Příloze 6,
11. je povinen zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy na předmětu nájmu odborně způsobilými a oprávněnými osobami,
12. je povinen bez zbytečného odkladu řešit s Pronajímatelem opravy, které nespadají do režimu drobných oprav a běžné údržby dle výše uvedeného nařízení,
13. je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti, a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění,
14. v případě jakýchkoliv stavebních úprav předmětu nájmu musí mít Nájemce písemný souhlas Pronajímatele, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla Pronajímateli,
15. je povinen ohlásit Pronajímateli všechny škody v předmětu nájmu a je povinen okamžitě učinit opatření k omezení jejího rozšíření; škody, jejichž vznik zavinil Nájemce nebo třetí osoby zdržující se v prostorech předmětu nájmu, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli nebo pronajatý prostor a zařízení uvede do původního stavu odborně způsobilými a oprávněnými osobami,
16. je povinen při skončení nájmu předat předmět nájmu Pronajímateli vyklizený a uklizený a ve stavu, v jakém předmět nájmu převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě, s výjimkou stavebních úprav, na jejichž ponechání se s Pronajímatelem dohodl,

5

1. je povinen naplňovat povinnosti vyplývající z protipožárních předpisů a předpisů souvisejících s bezpečným provozem elektrických, plynových, technologických, technických a jiných podobných zařízení, a to ve vztahu k vlastním zaměstnancům i jiným třetím osobám, pohybujícím se v předmětu nájmu, a to ve vztahu ke všem součástem předmětu nájmu,
2. je povinen uzavřít smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou na předmětu nájmu jednáním zaměstnanců, žáků a dalších osob vstupujících do pronajímaných prostor, a dále smlouvu na pojištění majetku proti krádeži

Článek VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
2. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, když se nejedná o výjimku z povinnosti uveřejnění ve smyslu § 3 odst. 2 písm. l) zákona.
3. Smlouvu v registru smluv zveřejní ve stanovené lhůtě Pronajímatel, druhou Smluvní stranu (Nájemce) bude o této skutečnosti neprodleně informovat.

Smluvní strany prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.

1. Pokud kterékoli ustanovení této Smlouvy nebo jeho část je nebo se stane neplatným a/nebo nevynutitelným, nebude mít tato neplatnost a/nebo nevynutitelnost vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení této Smlouvy nebo její jen některé části, pokud nevyplývá přímo z obsahu této Smlouvy, že toto ustanovení nebo jeho část nelze oddělit od dalšího obsahu. V takovém případě se obě Smluvní strany zavazují neplatné a/nebo nevynutitelné ustanovení nahradit novým ustanovením, které je svým účelem a významem nejbližší ustanovení této Smlouvy, jež má být nahrazeno.
2. Pokud v této Smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
3. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma Smluvními stranami.
4. Nedílnou součástí této Smlouvy je její Příloha 1: List vlastnictví č. 3868 pro obec České Budějovice, katastrální území České Budějovice 3, vedený u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, Příloha 2: Zřizovací listina ze dne: 01. 01. 2023 ve znění dodatků č. 1-23, Příloha 3: Seznam místností s výměrami, Příloha 4: Půdorys 1. NP, 2.NP. a 3.NP. s vyznačením předmětu nájmu, Příloha 5: Soupis movitého majetku, Příloha 6: Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

6

1. Tato Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží jeden výtisk a Nájemce 4 výtisky.
2. Po řádném přečtení této Smlouvy Smluvní strany potvrzují, že její obsah odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli, a že tato Smlouva byla uzavřena na základě vzájemné dohody, nikoli ve stavu nouze ani za nápadně nevýhodných podmínek.
3. Podpisem této smlouvy se ruší předchozí smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 14. 07. 2020 včetně všech jejích dodatků.

V Českých Budějovicích dne

V Českých Budějovicích dne

Pronajímatel:

Mgr.

Jarmila

Benýšková

Digitálně podepsal Mgr. Jarmila Benýšková Datum: 2023.07.07 14:55:53 +02'00'

Nájemce:

Jan Krtička

Digitálně podepsal Jan Krtička Datum: 2023.07.11 13:33:26 +02'00'

7