Střední zdravotnická škola a Vyšší odborná škola zdravotnická, Liberec
došlo 05 -09- 2023
č.j. 1053/23
příl.

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
zastoupená ředitelkou školy Mgr. Janou Urbanovou, MBA
bankovní spojení: Komerční banka a.s.
číslo účtu: 1[redacted]
jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „*pronajímatel*")

a

základní škola a Mateřská škola při nemocnici, Liberec, Husova 357/10, příspěvková organizace
Se sídlem: **Husova 357/10, Liberec I-Staré Město**
IČ: **70972826**
zastoupená ředitelkou školy Mgr. Petrou Ouředníkovou
jako nájemce na straně druhé (dále jen „*nájemce*")

(pronajímatel a nájemce jsou společně dále označovaní jako „*Smluvní strany*")

Článek I
Prohlášení pronajímatele

1) Pronajímateli byly zřizovací listinou čj. ZL-4/22-Š ze dne 25. 10. 2022 předány k hospodaření nemovité věci, a to mimo jiné budova bez č.p. a č. e. občanská vybavenost, která je součástí pozemku p. č. 5055/6, o výměře 917 m^2, zastavěná plocha a nádvoří v ulici Truhlářská v Liberci (dále vše jen „nemovitost").

2) Pronajímatel prohlašuje, že:
   a) je oprávněn níže specifikovaný předmět nájmu 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 dle specifikace v příloze této smlouvy nebytové prostory o rozloze 251 m^2 nacházející se v nemovitosti uvedené v čl. I odst. 1) této smlouvy, které jsou blíže vymezeny Přílohou č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „prostor" nebo „předmět nájmu"). Součástí předmětu nájmu jsou rovněž přístupové chodby a vstup do areálu.

2) Kromě prostor uvedených v odst. 1) tohoto článku má nájemce vyhrazeny 2 parkovací místa v areálu na p.č. 5055/1.

3) Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu, který je blíže specifikován v čl. II odst. 1) této smlouvy a v Příloze č. 1, za podmínek stanovených touto smlouvou.

4) Pronajímatel přenechává za níže uvedené nájemné předmět nájmu nájemci touto smlouvou do užívání a nájemce předmět nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou přijímá.

5) Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat za podmínek stanovených touto smlouvou ode dne účinnosti této smlouvy.

Článek III
Účel nájmu

1) Účelem nájmu je užívání prostoru nájemcem pro účely provozování činnosti školského poradenského zařízení – Speciálněpedagogického centra pro zrakově postižené, které je součástí Základní školy a Mateřské školy při nemocnici, Liberec, Husova 357/10, příspěvkové organizace.

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: **7 530,- Kč bez DPH** za měsíc jako osvobozené plnění, tj. celkem 30 120,- Kč za dobu nájmu podle čl. VII odst. 1);
   b) 2 parkovací místa: **100 Kč** včetně 21% DPH za měsíc, tj. celkem 400 Kč za dobu nájmu podle čl. VII odst. 1).

2) Pronájem prostor zahrnuje náklady spojené s užíváním předmětu nájmu jako je drobná údržba, úklid společných prostor a přilehlých pozemků, odpis budovy, svoz odpadu a revize výtahu.

3) Služby zabezpečení a ostrahy pronajímaných prostor, internet a telefon si pronajímatel zabezpečuje vlastní smlouvou s dodavateli služeb.

4) Cena za vytápění je stanovena zálohově. Podíl vytápěné plochy pro nájemce je vypočten z podílu výměry zastavěných ploch a jejího využití nájemcem, který je součástí vnitřního předpisu pronajímatele. Cena za m2 vytápěného prostoru je vypočtena z průměrné fakturace za měsíc během prvního pololetí roku 2023 a celkové vytápěné plochy daným odběrným místem a následně zaokrouhlena na celé koruny nahoru. Kalkulace zálohy na teplo a TUV součástí Přílohy č. 2 této smlouvy. Fakturace záloh na teplo a TUV bude součástí měsíční fakturace nájemného a záloha bude fakturována jako osvobozené plnění od DPH.

5) Vyúčtování zálohy za teplo a TUV bude provedeno do 20. ledna 2024 ze skutečné průměrné fakturace za období pronájmu dle čl. 7 odst. 1), ze kterého se vypočítá skutečná cena m2 vytápěné plochy zaokrouhlena na dvě desetinná místa. Pronajímatel poskytne podklady pro výpočet skutečné ceny za teplo a TUV jako přílohu vyúčtování záloh na teplo a TUV.

6) Nájemce je povinen vedle nájemného platit i úhradu za skutečnou spotřebu el. energie a vodného a stočného spojené s užíváním předmětu nájmu (dále jen „plnění spojené s užíváním“). Spotřeba el. energie a vodného a stočného bude hrazeno měsíčně na základě faktury vystavené podle předaných stavů poměrových měřidel násobená skutečnými náklady.

7) Vodné a stočné bude vypočítáno jakou součet poměrových měřidel studené a teplé vody, protože výroba teplé vody je zajišťována prostřednictvím dodávky tepla do budovy. Nájemce pošle kontaktní osobě pronajímatele nejpozději do 5 kalendářních dní po skončení měsíce skutečně naměřené hodnoty měřidel el. energie a teplé a studené vody k poslednímu dni fakturovaného měsíce. Faktura bude vystavena do konce následujícího měsíce jako přefakturace, tj. osvobozené plnění bez DPH.

8) Nájemce je povinen poukázat nájemné spolu s úhradou dalších služeb, které jsou poskytovány v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s. č. ú.: 123-9185580267/0100. Nájemné, úhrada služeb poskytovaných v souvislosti 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.

9) Nájemné a záloha na teplo a TUV, které jsou poskytovány v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, budou fakturovány měsíčně nejpozději do 15. dne každého 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. Nemá-li faktura náležitosti daňového dokladu vyžadované zákonem a/nebo touto smlouvu, 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.

10) Doručování faktur či jejich reklamace bude probíhat prostřednictvím e-mailových adres kontaktních osob nájemce a pronajímatele.

11) 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.

12) V případě prodlení nájemce 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.

13) Nájemce je povinen předkládat na vyžádání pronajímateli revizní zprávy veškerých zařízení využívaných v prostorách nájemce.

Článek V

Práva a povinnosti pronajímatele

1) Pronajímatel předá po podpisu této smlouvy nájemci bez zbytečného odkladu, písemným protokolem 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) dodávku vody;

3) 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.

4) 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.

5) Pronajímatel je povinen informovat písemně nájemce o zamýšlených opravách, úpravách či jiných pracích souvisejících s prostorem nejméně sedm dní předem a není-li to s ohledem na hrozící škodu možné, pak okamžitě jakmile to možné bude, nejpozději ihned po jejich zahájení.

6) 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.

7) Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, ze kterých mu mohou vzniknout škody.

8) 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., 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 poškozování. 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 předá předmět nájmu při ukončení nájmu v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

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 atd.) pouze v místech k tomu určených – tj. v kuchyňce.

8) Nájemce bude při užívání prostoru dodržovat Provozní a požární řád objektu, s nímž byl před podpisem této smlouvy 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 od 1.9.2023 do 31.12.2023.

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) Tato smlouva končí datem ukončení doby nájmu podle čl. VII odst. 1) této smlouvy.

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.

4) Povinnost náhrady škody, povinnost k zaplacení smluvní pokuty a zákonného úroku z prodlení dle této smlouvy, při ukončení této smlouvy, zůstává nedotčena.

Článek IX
Doručování

1) Smluvní strany se dohodly, že všechna oznámení, vyrozumění, výpověď smlouvy, či jiné dokumenty vyjma fakturace 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:

Mgr. Petra Ouředníková, [redacted]
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:

[redacted] – koordinátor provozu stravování a ubytování — [redacted]
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 smlouvu 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 řešeny 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 jim 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 a přílohou č. 2.

10) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu.

V Liberci dne: 1.9.2023

V Liberci dne: 1.9.2023

Pronajímatel:

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

Ředitelka školy

Nájemce:

ZÁKLADNÍ ŠKOLA
a MATEŘSKÁ ŠKOLA při nemocnici,
Liberec, Husova 357/10,
příspěvková organizace
Telefon 485 312 675, IČ 70972826

.....

Ředitelka školy

SPECIFIKACE NEBYTOVÝCH PROSTOR

2. Budova bez čp., umístěna na parcelním čísle 5055/6

Položka	*Podlaží*	*Číslo místnosti*	*Název*	*Plocha/ výměra m²*	*Výška stropu*	*Vytápěná plocha*
1.	2NP	2.01	Schodiště	16,91		NE
4.	2NP	2.04	Chodba	46,25	2,60	120,25
5.	2NP	2.05	Předsíň	2,89	2,60	7,51
6.	2NP	2.06	Předsíň WC muži	2,84	2,45	6,96
7.	2NP	2.07	WC muži personál	1,49		NE
8.	2NP	2.08	Předsíň WC ženy	1,67	2,45	4,09
9.	2NP	2.09	WC ženy personál	1,62		NE
10.	2NP	2.10	WC ženy personál	1,80		NE
11.	2NP	2.11	Úklidová místnost	1,94		NE
12.	2NP	2.12	WC imobilní	3,75	2,40	9,00
13.	2NP	II.13	WC předsíň muži	1,73	2,45	4,24
14.	2NP	II.14	WC muži	1,73		NE
15.	2NP	II.15	WC předsíň ženy	2,84	2,45	6,96
16.	2NP	II.16	WC ženy	1,55		NE
17.	2NP	II.17	Pracovna psychologa č.1	13,96	2,60	36,30
18.	2NP	II.18	Pracovna speciál pedagog.č.1	14,14	2,60	36,76
19.	2NP	II.19	Pracovna speciál pedagog.č.2	14,14	2,60	36,76
20.	2NP	II.20	Pracovna speciál pedagog.č.3	14,14	2,60	36,76
21.	2NP	II.21	Pracovna speciál pedagog.č.4	14,14	2,60	36,76
22.	2NP	II.22	Pracovna speciál pedagog.č.5	13,96	2,60	36,30
23.	2NP	II.23	Pracovna speciál pedagog.č.6	13,96	2,60	36,30
24.	2.NP	II.24	Tisk,kopírka a kuchyňe	13,96	2,60	36,30
25.	2NP	II.25	Předsíň č.1	4,14		NE
26.	2NP	II.26	Předsíň č.2	4,14		NE
27.	2NP	II.27	Předsíň č.3	3,97		NE
28.	2NP	II.28	Předsíň č.4	3,97		NE
29.	2NP	II.29	Předsíň č.5	4,14		NE
30.	2NP	II.30	Předsíň č.6	4,14		NE
31.	2NP	II.31	Předsíň č.7	4,14		NE
32.	2NP	II.32	Předsíň č.8	4,14		NE
33.			Sklad	16,81	2,70	45,39
		Celkem		**251**		**496,64**

Příloha č. 2

Kalkulace nájemného od 1.9.2023

Základní škola a Mateřská škola při nemocnici, Liberec, Husova 357/10, příspěvková organizace

		Množství	MJ	Sazba Kč/MJ/měsíc	Celkem cena/měsíc	Celkem cena 1.9.-31.12.2023	
1.	NÁJEMNÉ						
	a) nebytové prostory	251	m2	30,00 Kč	7 530,00 Kč	30 120,00 Kč	osvobozené plnění od DPH
	b) parkovací prostor	2	auto	50,00 Kč	100,00 Kč	400,00 Kč	cena zahrnuje 21% sazbu DPH
2.	ZÁLOHY NA ENERGIE						
	a) teplo a TUV	317	m2	22,00 Kč	6 974,00 Kč	27 896,00 Kč	osvobozené plnění od DPH

Podíl pronajaté vytápěné plochy k celkové výměře vytápěných ploch vynásobená průměrnou cenou tepla za vytápěný m2 (vypočteno ze skutečných faktur za 1. pol. 2023). Podíl vytápěných ploch je součástí vnitřních předpisů.

Celkem	**14 604,00 Kč**	**58 416,00 Kč**