

62/23

Smlouva o nájmu nebytových prostor

I.

Smluvní strany

Obchodní jméno: **Lázně Poděbrady, a.s.**
Sídlo: Poděbrady, Jiřího náměstí 39, PSČ 290 33
Evidující úřad: zapsané v OR u Městského soudu v Praze, oddíl B., vložka 1471 xxxxxx
Bankovní spojení: 45147833,
IČO: CZ45147833,
DIČ: xxxxxx, předsedou představenstva
Zastoupené:

na straně jedné jako **pronajímatel**

a

Obchodní jméno: **Základní škola při Léčebně dr. L. Filipa**
Sídlo: Nám. T.G. Masaryka 482/II, 290 01 Poděbrady
právní forma: příspěvková organizace
Evidující úřad: nezapsaná v obchodním rejstříku
Bankovní spojení: xxxxxxxxx
IČ: 62994271
DIČ:
Zastoupená: Mgr. Ivou Leopoldovou, ředitelkou ZŠ při Léčebně dr. L. Filipa Poděbrady, příspěvková organizace jakožto nájemce (dále jen „Nájemce“) na straně druhé

na straně druhé jako **nájemce**

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem přízemní provozní budovy na pozemku číslo parcelní 1534 o výměře 97 m², zapsané na listu vlastnictví č. 3621, k.ú. Poděbrady, Náměstí T.G. Masaryka 482/II, Poděbrady.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci výše uvedenou přízemní provozní budovu, prostor o výměře 46,12 m², který bude nájemce užívat jako ředitelnu a sborovnu ZŠ a jen k tomuto účelu mohou být pronajaté prostory nájemcem užívány.
3. Dále může nájemce po dobu výuky využívat pro potřeby výuky tyto prostory v hlavní budově čp. 482 na Náměstí T.G. Masaryka:
učebna ve 4. NP o výměře 20,90 m²
učebna ve 3. NP o výměře 24,76 m²

malá jídelna v 1. NP o výměře 45,16 m²
velká jídelna v 1. NP o výměře 75,59 m²
zaměstnanecká jídelna v 1. NP o výměře 36 m²

4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a přijímá jej do nájmu jako vhodný pro účely popsané v této smlouvě. Nájemce má právo užívat i společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod školy.

III.

Doba nájmu

1. Nájem předmětu nájmu jak je uveden v článku I. odstavec 2, je sjednán na dobu neurčitou počínaje dnem podpisu smlouvy.
2. Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu ukončit kdykoli písemnou dohodou obou smluvních stran nebo výpovědí předanou druhé smluvní straně s výpovědní lhůtou 3 měsíce. Jednostranná výpověď počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel může též písemně vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě, a to z následujících důvodů:
 - a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,
 - b) nájemce je o více než 2 měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - c) nájemce hrubě porušuje klid nebo pořádek v předmětu nájmu a přilehlých pozemcích,
 - d) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce může též písemně vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě, a to z následujících důvodů:
 - a) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal,
 - b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání, a tento stav nepřetržitě přetrvává déle než 30 kalendářních dnů.

IV.

Účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory za účelem školního vzdělávání dětí, pobývajících v Léčebně doktora Filipa a ostatních činností vyplývajících z předmětu činnosti nájemce, což je Základní škola při zdravotnickém zařízení dle § 44 zákona č. 561/2004 a prováděcích předpisů a Základní škola speciální dle § 44 § 48 zákona č. 561/2004 a prováděcích předpisů
2. Nebytové prostory jsou pronajímány v provedení odpovídajícím rozsahu stavebně technického určení podle projektové dokumentace pro stavební povolení a nájemce prohlašuje, že touto smlouvou pronajaté nebytové prostory jsou zcela způsobilé ke smluvenému účelu užívání.

V.

Nájemné, služby a platební podmínky

1. **Roční nájemné** za nebytové prostory dle čl. II., odst. 2. a 3. se stanoví dohodou podle zák. č. 526/1990 Sb. o cenách, ve znění pozdějších předpisů, činí **37 964,- Kč** (slovy: třicet sedm tisíc devět set šedesát čtyři korun českých) bez DPH.

2. Pronajímatel je oprávněn zvyšovat sjednané nájemné dle odstavce 1. tohoto čl., vždy k 1. únoru aktuálního roku o míru inflace, které bylo dosaženo v České republice v předcházejícím kalendářním roce. Pro určení míry inflace, vyjadřující přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, je určující index spotřebitelských cen vyhlášený Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.
3. Nájemné nezahrnuje úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. Na úhrady nákladů spojených se zajišťováním služeb bude nájemce pronajímateli platit následující **paušální roční náhrady**:
 - a) **12 800,- Kč** bez DPH - paušální smluvní náhrada za elektřinu
 - b) **34 554,- Kč** bez DPH - paušální smluvní náhrada za vytápění a TUV
 - c) **686,- Kč** bez DPH - paušální náhrada za odvoz a likvidaci tuhého domovního odpadu
 - d) **1 249,- Kč** bez DPH - paušální smluvní náhrada za vodné a stočné
 - e) Náklady na revize budovy a technických zařízení budou přeučtovávány dle faktur dodavatelů těchto služeb.
4. Dojde-li k takovým změnám podmínek nebo cen poskytovaných služeb, že výše stávajících paušálních úhrad bude vzhledem k nim nedostatečná, pronajímatel si vyhrazuje právo určit novou výši paušálních úhrad a to s účinností od prvního měsíce po doručení písemného oznámení o určení nové výše paušálních úhrad nájemci.
5. Nájemné a paušální platby za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu je splatné předem na základě pronajímatelem vystavených faktur ve dvou pololetních splátkách vždy do 15. února a 15. července aktuálního roku na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy. Příkaz k platbě musí obsahovat variabilní symbol uvedený na příslušné faktuře pronajímatele. **Nájemce bude při platbě používat variabilní symbol uvedený na faktuře.**

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel:

- a) je povinen nebytové prostory vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Za tímto účelem je pronajímatel oprávněn za přítomnosti nájemce nebo jeho zástupce vstoupit do předmětu nájmu v běžných provozních hodinách k provedení kontroly stavu pronajatých prostor a způsobu jejich užívání;
- b) se zavazuje zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno;
- c) se zavazuje, že nájemci umožní po celou dobu trvání nájmu nerušený přístup do prostor předmětu nájmu pro jeho zaměstnance a jiné oprávněné osoby, zákazníky a dodavatele.
- d) souhlasí s umístěním označení a firemního loga nájemce na budově, a využití prosklených ploch k propagaci činnosti nájemce. Nájemce je upozorněn na nezbytnost mít tyto záležitosti projednané a schválené i od města Poděbrady;
- e) souhlasí s provedením interiérových úprav dle standardů nájemce, vhodných k obslužné činnosti klientů nájemce, a to nákladem nájemce;

- f) souhlasí s instalací, či úpravou elektro a datových rozvodů pro výpočetní techniku, rozvodů a elektronických prvků pro zajištění bezpečnosti pronajatých prostor nákladem nájemce, pokud budou takové úpravy pro činnost nájemce nezbytné;
- g) zajišťuje a hradí revizní činnost veškerých vlastních technologických celků, pevně spojených s budovou;
- h) do konce roku 2023 nainstaluje podružné měření spotřeby elektrické energie v pronajatých prostorách. O tyto odběry bude následně snížena paušální úhrada (položky 3a a 3b v předchozí kapitole) za el. energii, která pak bude hrazena dle skutečného odběru a aktuálních cen.

2. Nájemce:

- a) je oprávněn využívat předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy, touto smlouvou a svým předmětem činnosti 24 hodin denně nepřetržitě po celé smluvní období;
- b) je povinen v pronajatých nebytových prostorách a souvisejících společných prostorách dodržovat požadavky pronajímatele a obvyklá protipožární opatření a zajistit dodržování obecně závazných předpisů na úseku bezpečnosti, BOZP, protipožární ochrany, hygieny a dalších, vztahujících se ke způsobu užívání předmětu nájmu svými zaměstnanci a zákazníky;
- c) je povinen předmět nájmu řádně užívat v souladu s dohodnutým účelem, pečovat o jeho běžné udržování, platit pronajímateli řádně a včas po dobu trvání nájmu dohodnuté nájemné a úhrady za služby, hradit náklady spojené s běžným udržováním a opravami nebytových prostor po vzájemné dohodě v rozsahu stanoveném analogicky jako pro nájemce bytů nařízením vlády č. 258/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku;
- d) změny v nebytových prostorách, včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- e) není oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- f) je povinen umožnit pronajímateli na jeho požádání přístup do pronajímaných prostor za účelem kontroly stavu těchto prostor a za účelem průchodu zaměstnanců pronajímatele a servisních techniků;
- g) je povinen řídit se provozním a domovním řádem budovy, ve které se předmět nájmu nachází;
- h) je povinen nést ze svého škody v pronajatých prostorách na majetku pronajímatele vzniklé prokazatelným zaviněním zaměstnanci, či klienty nájemce;
- i) sdělí pronajímateli jména osob, včetně kontaktních adres a telefonického spojení, se kterými bude možné se v mimopracovní době kontaktovat pro případ mimořádných událostí;
- j) je povinen v pronajatých prostorách na své náklady zajišťovat revize vlastních elektrických spotřebičů provádět kontroly BOZP
- k) oznámí pronajímateli potřebu oprav, či odstranění závad v předmětu nájmu, které provádí pronajímatel, a to bez zbytečného odkladu ode dne vzniku jejich potřeby;

- l) je povinen po skončení nájmu předat, na základě písemného předávacího protokolu, předmět nájmu pronajímateli vyklizený, vyčištěný a se všemi klíči, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a nebude-li později dohodnuto jinak, včetně touto smlouvou sjednaných úprav a dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději do 5 pracovních dnů po skončení nájmu;
 - m) zavazuje se, že současně s ukončením nájmu, nejpozději při předání nebytových prostor pronajímateli, odstraní veškerá reklamní a podobná zařízení umístěná na předmětu nájmu. Pokud nájemce tato zařízení ve lhůtě neodstraní, souhlasí s tím, že budou odstraněna pronajímatelem na náklady nájemce;
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajaté nebytové prostory, které tvoří předmět nájmu, a které jsou specifikovány v čl. II. odst. 2 této smlouvy, jsou předaným pracovištěm nájemci. Před zahájením činnosti nájemce zajistí pronajímatel, aby určený vedoucí zaměstnanec nájemce byl seznámen s předpisy k zajištění bezpečnosti práce a požární ochrany platnými pro pobyt osob a činnost v objektu pronajímatele a nájemce zajistí stejné seznámení s těmito předpisy podřízených zaměstnanců nájemce.
 4. V pronajatých prostorách zajišťuje nájemce péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu platných, obecně závazných předpisů a je odpovědný za dodržování těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho provozní činností.

VII.

Odpovědnost za škodu

1. Pronajímatel neodpovídá za odcizení, poškození a ztrátu jakéhokoliv majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by nájemci, jeho pracovníkům, jeho zákazníkům nebo obchodním partnerům, vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných pronajímatelem.

VIII.

Zajištění závazků

1. V případě, že nájemce neuhradí platby uvedené v článku IV. této smlouvy, zejména nájemné, roční navýšení nájemného, paušální platby za služby v termínech splatnosti faktur vystavených pronajímatelem, je nájemce povinen hradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

IX.

Závěrečná ujednání

1. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se právní vztahy účastníků obecně závaznými předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., Občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
2. Veškeré změny a doplňky smlouvy lze platně sjednat jen písemnou formou, pokud není u příslušných odstavců uvedeno jinak.
3. Pokud jedna, nebo více částí této smlouvy budou z jakéhokoliv důvodu uznány za neplatné, neúčinné, nebo nevykonatelné, neovlivňuje tato skutečnost v žádném případě platnost, účinnost ani vykonatelnost zbylých částí smlouvy a smluvní strany budou brát jako neplatnou, neúčinnou či nevykonatelnou část smlouvy tak, jako by ve smlouvě nebyla nikdy obsažena. V případě možnosti

odstranění těchto ustanovení se smluvní strany zavazují poskytnout si potřebnou součinnost při jejich odstraňování.

4. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu zástupci obou smluvních stran a v účinnost dnem **podpisu smlouvy**.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích s platností originálu, z nichž pronajímatel a nájemce obdrží po 2 vyhotoveních. Její nedílnou součástí jsou:
 - příloha č.1 – Výpis z OR pronajímatele
 - příloha č.2 – Situační plán pronajatých prostor
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle a že nebyla podepsána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

V Poděbradech dne: 11.09.2023

Pronajímatel:

Lázně Poděbrady, a.s.

Nájemce:

ZŠ při Léčebně dr. L .Filipa

předseda představenstva

Mgr. Ivou Leopoldovou
ředitelkou ZŠ při Léčebně dr, L .Filipa