



Č. 511/396/2023

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU

## I.

### Smluvní strany

**město Skuteč**  
právní forma: veřejnoprávní korporace, územně samosprávný celek  
adresa: Palackého náměstí č. p. 133, Skuteč, PSČ 539 73  
IČ: 00270903  
DIČ: CZ00270903  
které zastupuje:  **starosta města**  
bank. spojení: č. ú. 5029531/0100  
telefon: +420 469 326 403  
email: mesto@skutec.cz  
datová schránka: khzbbha  
(dále jen „pronajímatel“)

a

**Speciální základní škola, mateřská škola a praktická škola Skuteč**  
adresa: Rubešova č. p. 531, 539 73 Skuteč  
IČ: 72048905  
DIČ: CZ72048905  
který zastupuje:  **ředitel školy**  
telefon: +420 731 557 455  
email:   
datová schránka: ypxp5jw  
(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o nájmu nebytového prostoru

## II.

### Prohlášení vlastníka

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku označeného jako stavební parcela č. 148/1, jehož součástí je budova občanské vybavenosti č. p. 305, katastrální území Skuteč, obec Skuteč, na adrese Školní č. p. 305, 539 73 Skuteč (dále jen „nemovité věci“).
2. Nemovité věci uvedené v odst. č. 1 tohoto článku smlouvy jsou zapsány na listu vlastnictví č. 10001 v katastru nemovitostí, vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim.

## III.

### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou a za podmínek v ní uvedených nájemci do užívání nebytové prostory v II. nadzemním podlaží, o celkové rozloze 101,02 m<sup>2</sup>,

domu č. p. 305, (dále jen „nebytové prostory“) za účelem provozování Speciálního pedagogického centra. Specifikace předmětných prostor je uvedena v příloze č. 1.

2. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem nebytových prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné nebytové prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

#### IV.

#### Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 01.01.2024. Výpovědní lhůty se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

#### V.

#### Výše nájmu a služby

1. Nájemné za užívání výše uvedených nemovitých věcí je stanoveno dohodou ve výši **40.408 Kč/rok** (slovy: Čtyřicet tisíc čtyřista osm korun českých), nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.
2. V případě, že se nájemce stane plátcem DPH, bude s účinností od data registrace nájemce nájemné navýšeno o příslušnou sazbu DPH.
3. Služby budou hrazeny zálohově, a to ve výši:

a) teplo	65.000 Kč/rok
b) vodné a stočné	7.000 Kč/rok
c) elektrická energie	5.000 Kč/rok

**Celkem za služby 77.000 Kč/rok.**
4. Nájemné a zálohy za služby budou hrazeny dle splátkového kalendáře, který je přílohou č. 2 této smlouvy a bude každoročně aktualizován.
5. Skutečné náklady za služby spojené s užíváním najatých nebytových prostor budou zúčtovány v režimu § 36 odst. 13 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb vždy za kalendářní rok, nejpozději do 30.04. následujícího roku.
6. Skutečná výše nákladů bude nájemci stanovena dle jednotlivých služeb.  
Náklady na **elektrickou energii** budou rozděleny dle četnosti a druhu používaných spotřebičů nájemcem. Seznam používaných el. spotřebičů, jejich příkon a četnost používání za zúčtovací období doloží nájemce pronajímateli nejpozději do 31.01. následujícího zúčtovacího období.  
Náklady na **vodné a stočné** budou rozděleny podle směrných čísel roční potřeby vody.  
Náklady na **teplo** budou rozúčtovány dle najaté podlahové plochy nebytového prostoru v souladu s vyhláškou č. 269/2015 Sb.
7. V případě svého prodlení s platbou nájmu je nájemce povinen platit pronajímateli smluvený úrok z prodlení ve výši 0,3 % z neuhrazené částky za každý den prodlení.
8. Nájemné od roku 2025 bude upraveno za stejných podmínek splatnosti tak, že bude vždy zvýšeno na období kalendářního roku dle míry inflace oficiálně zjištěné Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok se zaokrouhlením na celé Kč.

#### VI.

#### Předání nebytových prostor

1. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor a přebírá tyto prostory v takovém stavu, v jakém se ke dni předání nacházejí. Při předání prostor bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán předávací protokol.

## VII. Další práva a povinnosti

1. Nájemce se zavazuje zacházet s pronajatými nebytovými prostorami šetrně a nahradit pronajímateli škody na nich způsobené. Jakákoliv úprava stavebního charakteru (změna věci) může být provedena pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele na náklady nájemce, avšak za dozoru pronajímatele. V opačném případě je nájemce povinen nahradit pronajímateli veškerou škodu. Provede-li nájemce na věci změny, uvede ji do původního stavu, jakmile jej o to pronajímatel požádá. Práva na vyrovnání podle míry zhodnocení věci její změnou se nájemce vzdává.
2. Běžnou údržbu a opravy se zavazuje provést nájemce vlastním nákladem a oznámit tuto skutečnost následně pronajímateli.
3. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli.
4. Nájemce uzavře pojištění k ochraně svého majetku. Nemovitě věci je povinen pojistit pronajímatel.
5. Za bezpečnost všech osob pracujících nebo se zdržujících v pronajatých prostorech ručí nájemce v plném rozsahu. Pronajímatel rovněž neodpovídá za škody na věcech souvisejících s provozem nebo činnostmi nájemce.
6. Nájemce je povinen provádět úklid nebytových prostor.
7. Úkoly plynoucí z odpovědnosti za požární ochranu objektu bude vykonávat pronajímatel. Nájemce bude zajišťovat revize elektrospotřebičů na vlastní náklad. Pravidelnou prohlídku vertikální plošiny zajistí pronajímatel, náklady na tuto prohlídku přefakturuje rovným dílem mezi nájemce a vypůjčitele ostatních prostor domu č. p. 305.
8. Nájemce není oprávněn zapůjčovat nebo podnájemat pronajaté nebytové prostory bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
9. Nájemce se zavazuje užívat předmětné nebytové prostory výlučně v souladu s touto smlouvou. Současně prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoliv druhu, které by bránily anebo nepřiměřeně ztěžovaly výkon práv z této smlouvy.
10. Nájemce je povinen zpřístupnit pronajaté prostory pronajímateli, nebo třetím osobám po předchozím oznámení a za účasti nájemce nebo osoby jím pověřené.
11. Nájemce je povinen odevzdat a předat vyklizené nebytové prostory ke dni ukončení nájmu. V případě, že nájemce pronajaté nebytové prostory a zahradu k tomuto dni neodevzdá, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti.

## VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 01.01.2024.
2. Jakákoliv dodatečná ujednání měnící nebo doplňující tuto smlouvu, jsou pro obě strany závazná, jen pokud jsou uzavřena formou písemného dodatku k této smlouvě, podepsaného oprávněnými zástupci obou stran.
3. Pokud nájemce poruší své povinnosti zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
4. Doručování se děje vždy na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, popř. na adresu, o které smluvní strana druhé výslovně prohlásí, že se jedná o adresu doručovací. V takovémto případě má adresa doručovací přednost před adresou

- vedenou v záhlaví této smlouvy. Písemnost se považuje za doručenou též tehdy, jestliže jí příjemce odmítne přijmout, nebo jí na této adrese nepřevzme.
5. V ostatním se řídí práva a povinnosti z této smlouvy obecně závaznými předpisy, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
  6. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, jedno obdrží nájemce a dvě pronajímatel.
  7. Smluvní strany na důkaz svého souhlasu s celým obsahem smlouvy připojují své podpisy.

Ve Skutči 30. 11. 2023



starosta města

Speciální základní škola,  
mateřská škola a praktická škola  
Skuteč



ředitel školy

*Doložka podle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění.*

Tato doložka potvrzuje, že podmínky pro platnost právního jednání spočívající ve zveřejnění záměru nájmu věci nemovité na úřední desce dle § 39 zákona č. 128/2000 Sb., byly splněny od 03.10.2023 do 19.10.2023.

Právní jednání bylo schváleno Radou města Skuteč na 27. zasedání dne 27.11.2023, usnesením č. 15/27/2023.

#### MĚSTO SKUTEČ

Peřackého náměstí 133, 539 73 Skuteč  
tel. 469 326 403 • datová sch. khzbbh  
IČ: 00270903 • DIČ: CZ00270903  
e-mail mesto@skutec.cz • www.skutec.cz

Marcela Peterková  
Oddělení majetek a investice

**Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytového prostoru č. p. 305, ulice Školní,  
Skuteč**

Podesta	5,88 m <sup>2</sup>
Logoped	13,97 m <sup>2</sup>
Psycholog	18,71 m <sup>2</sup>
Terapeut	41,94 m <sup>2</sup>
Čekárna	14,14 m <sup>2</sup>
WC klienti	1,43 m <sup>2</sup>
WC klienti předsíň	1,58 m <sup>2</sup>
WC Zaměstnanci předsíň	1,29 m <sup>2</sup>
WC zaměstnanci	1,30 m <sup>2</sup>
Úklidová komora	0,78 m <sup>2</sup>
<b>Celkem</b>	<b>101,02 m<sup>2</sup></b>



Město Skuteč

Palackého náměstí 133, 539 73 Skuteč

Odbor stavební úřad, majetek a investice

**Splátkový kalendář na rok 2024****Nájemce:**

Speciální základní škola, mateřská škola a praktická škola Skuteč

Rubešova 531, 539 73 Skuteč

IČO 72048905

DIČ CZ72048905

**Pronajímatel:**

Město Skuteč

Palackého náměstí 133, 539 73 Skuteč

IČO 00270903

DIČ CZ00270903

Variabilní symbol:

30502

Číslo bankovního účtu:

19-5029531/0100

Datum vyhotovení:

01.11.2023

Čtvrtletní plnění	Splatnost do	Výše úhrady
Nájemné	15.03.2024	10 102,00
Zálohy na služby		19 250,00
- teplo		16 250,00
- voda		1 750,00
- el. energie		1 250,00
<b>Celkem za čtvrtletí</b>	<b>x</b>	<b>29 352,00</b>
Nájemné	15.06.2024	10 102,00
Zálohy na služby		19 250,00
- teplo		16 250,00
- voda		1 750,00
- el. energie		1 250,00
<b>Celkem za čtvrtletí</b>	<b>x</b>	<b>29 352,00</b>
Nájemné	15.09.2024	10 102,00
Zálohy na služby		19 250,00
- teplo		16 250,00
- voda		1 750,00
- el. energie		1 250,00
<b>Celkem za čtvrtletí</b>	<b>x</b>	<b>29 352,00</b>



Nájemné		10 102,00
Zálohy na služby		19 250,00
- teplo	15.12.2024	16 250,00
- voda		1 750,00
- el. energie		1 250,00
Celkem za čtvrtletí	x	29 352,00
Celkem za rok	x	117 408,00

Skutečná výše úhrad za služby se zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb vždy za kalendářní rok, nejpozději s vyúčtováním topné sezóny.

**MĚSTO SKUTEČ** ↗

Palackého náměstí 133, 539 73 Skuteč  
 tel. 469 326 403 • datová sch. khzbbha  
 IČ: 00270903 • DIČ: CZ00270903  
 e-mail: mesto@skutec.cz • www.skutec.cz



referentka odboru stavební úřad, majetek a investice

Úřední záznamní kniha,  
 majetková kniha a provozní kniha  
 číslo 3  
 číslo knihy: 30. 11. 2013  
 číslo listu: 1127346/2013  
 počet listů: 2  
 počet stránek: 2