**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:

**Školní statek Frýdlant, příspěvková organizace**

se sídlem: **Zámecká 4005, 464 01 Frýdlant**

IČO: 09861521

DIČ: CZ09861521

zastoupená ředitelem Ing. Tomášem Kysilkou, ředitelem

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „*pronajímatel*“)

a

Střední škola hospodářská a lesnická, Frýdlant, Bělíkova 1387, příspěvková organizace

se sídlem: **Frýdlant**, Bělíkova 1387, PSČ **464 01**

IČO: 00082554

DIČ: CZ00082554

Zastoupená ředitelem Ing. Miroslavem Kudrnou

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-2/21-Š předány k hospodaření nemovité věci, a to mimo jiné – pozemek p. č. 3141/1, jehož nedílnou součástí je stavba č. p. 4005 a pozemek p. č. 3141/3, jehož nedílnou součástí je stavba bez č. p., vše v k. ú. Frýdlant a v obci Frýdlant, evidované na listu vlastnictví č. 3823 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Frýdlant (dále vše jen *„nemovitost“*).
2. Pronajímatel prohlašuje, že:
3. je oprávněn níže specifikovaný předmět nájmu nájemci na základě této smlouvy pronajmout a tuto smlouvu v celém jejím rozsahu platně uzavřít,
4. 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 nebytové prostory nacházející se v nemovitosti uvedené v čl. I odst. 1) této smlouvy, které jsou blíže vymezeny v plánku budovy - Příloha č. 2, jež je nedílnou součástí této smlouvy:
2. **Garáž č. 1** o celkové plošné výměře **144** **m²,** nacházející se v přízemí pravé části stavby č. p. 4005,
3. **Garáž č. 2** o celkové plošné výměře **54 m²**, nacházející se v přízemí levé části stavby č. p. 4005,
4. **Garáž** **č. 5** o celkové plošné výměře **72 m²**, nacházející se v přízemí levé části stavby č. p. 4005,
5. **Garáž č. 6 (horní)** o celkové plošné výměře **92 m²,** nacházející se v přízemí levé části stavby č. p. 4005,
6. **Garáž pro zemědělskou techniku** o celkové plošné výměře **267 m²,** nacházející se v přízemí levé části stavby č. p. 4005,
7. **Místnost č. 1.** o celkové plošné výměře **27 m²**, nacházející se v přízemí v pravé části stavby č. p. 4005 **(**šatna učňů),
8. **Kuchyňka** o celkové plošné výměře **20 m²**, nacházející se v přízemí v levé části stavby č. p. 4005,
9. **Sociální zařízení I.** o celkové plošné výměře **7 m²,** nachází v přízemí v pravé části stavby č. p. 4005,
10. **Sociální zařízení II.**, o celkové plošné výměře **24** **m²,** nachází v přízemí v pravé části stavby č. p. 4005,
11. **Šatna Dívky** o celkové plošné výměře **20** **m²,** nacházející se v pravé části stavby č. p. 4005,
12. **Šatna Chlapci** o celkové plošné výměře **15 m²,** nacházející se v pravé části stavby č. p. 4005,
13. **Stáj pro dojné krávy** o celkové plošné výměře **126 m²**, nacházející se ve střední části stavby bez č. p.,
14. **Přípravna krmiv** o celkové plošné výměře **10,5** **m²**, nacházející se ve střední části stavby bez č. p.,
15. **Sklad krmiv** o celkové plošné výměře **31,5** **m²**, nacházející se ve střední části stavby bez č. p.,
16. **Sklep** o celkové plošné výměře **40** **m²**, nacházející se v přízemí v levé části stavby č. p. 4005,
17. **Kancelář č. I.** o celkové plošné výměře **22,5** m², nacházející se v přízemí v levé části stavby č. p. 4005,
18. **Sýpka** o celkové plošné výměře **144 m²,** nacházející se v 1. patře v levé části stavby č. p. 4005,
19. **Společné prostory** o celkové plošné výměře **33 m²,** nacházející se v pravé části stavby č. p. 4005 (chodby)

a to vše včetně veškerých součástí a příslušenství (dále jen *„prostor“* nebo „*předmět nájmu“).*

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu, který je blíže specifikován v čl. II odst. 1) této smlouvy a v Příloze č. 2 a platit za jeho užívání níže uvedené nájemné, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou.
2. Pronajímatel přenechává za níže uvedené nájemné předmět nájmu nájemci touto smlouvou do užívání a nájemce předmět nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou přijímá.
3. 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 za účelem zajištění výuky žáků školy.
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. II odst. 1) této smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

**Článek IV**

**Nájemné, služby a jejich splatnost**

1. Nájemné za pronajatý prostor dle čl. II této smlouvy je stanoveno dohodou obou smluvních stran (viz. Příloha č. 1) a činí celkem **145.512,50 Kč** (slovy: *jedno sto čtyřicet pět tisíc pět set dvanáct korun českých padesát haléřů*), (dále také jen „Nájemné“). Nájemné je uvedeno bez DPH. Nájemné je v souladu s § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen „ZDPH“), osvobozené od DPH.
2. Nájemce je povinen vedle Nájemného platit náklady za spotřebu vody, elektrické energie, tepla, které jsou spojeny s užíváním předmětu nájmu (dále jen „Náklady na média“). Smluvní strany si dohodly, že nájemce se ve vybraných částech pronajatého prostoru uvedených v Příloze č. 1, kde předmět nájmu není vybaven samostatnými odpočtovými zařízeními bude podílet na úhradách přímých plateb v poměru podlahové plochy předmětu nájmu a celkové započitatelné plochy, jak je uvedena v Příloze č. 1, pro užívání v nemovitosti. Náklady na média činí celkem **128.136,- Kč** (slovy: *jedno sto dvacet osm tisíc jedno sto třicet šest korun českých).*

U předmětu nájmu – Kuchyňka a Garáž č. 1 budou hrazeny Náklady na média na základě odpočtu z podružného měřícího zařízení. Nájemce je povinen na daný kalendářní rok uhradit pronajímateli zálohu na el. energii u předmětu nájmu Kuchyňka ve výši **18.000,- Kč** (slovy: *osmnáct tisíc korun českých*), a to na základě požadavku na zálohu vystaveném pronajímatelem. Pronajímatel je povinen provést vyúčtování Nákladů na média za kalendářní rok do 90 dnů od okamžiku, kdy obdržel od všech dodavatelů vyúčtování jednotlivých médií.

Pokud by došlo ke změně ve vybavení odpočtových zařízení, Smluvní strany se zavazují upravit výše uvedený postup od data osazení prostoru odpočtovým zařízením.

1. Nájemné, náklady na média a záloha za el. energii je nájemce povinen uhradit pronajímateli nejpozději do 31. 3. daného roku, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem.
2. Pronajímatel je oprávněn v případě zvýšení/snížení cen za média oproti cenám za média v den podpisu této Smlouvy o více jak 20 % upravit (zvýšit/snížit) zálohu na Náklady na média, a to v poměru navýšení ceny, a požadovat úhradu takto zvýšené/snížené zálohy kdykoli, i mimo stanovený termín v odst. 5 tohoto článku.

Pronajímatel je oprávněn stanovit četnost a výši záloh na Náklady na média i odlišně, než je stanoveno v odst. 5 tohoto článku, vždy je však povinen Nájemce včas (alespoň 30 dnů dopředu) informovat. Nájemce i s ohledem na situaci ohledně energií s tímto postupem souhlasí.

1. Nájemce je povinen poukázat veškeré platby dle této Smlouvy na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s. č. ú.: 6007103309/0800. Veškeré platby se mají za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
2. 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 doklad náležitosti daňového dokladu vyžadované zákonem a nebo touto smlouvou, je nájemce oprávněn vrátit pronajímateli doklad k opravě či doplnění ve lhůtě splatnosti dle této smlouvy. Do doby vrácení opraveného dokladu není nájemce v prodlení s úhradou příslušné částky. Pro vyloučení pochybností se smluvní strany výslovně dohodly, že odůvodněným vrácením dokladu (jejím odesláním zpět pronajímateli) se ruší původní splatnost a teprve po doručení opraveného dokladu běží nová lhůta splatnosti v souladu s touto smlouvou.
3. Výše Nájemného a Nákladů na média je pronajímatelem stanovena s výhradou, že pokud dojde ke změně inflace dle průměrné míry zvýšení spotřebitelských cen sdělené Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, bude Nájemné automaticky upraveno o tuto míru inflace. Pronajímatel je novou výši Nájemného povinen oznámit nájemci bezodkladně poté, co bude příslušná informace Českého statistického úřadu, zveřejněna. Nedílnou součástí písemného oznámení bude i sdělení Českého statistického úřadu o změně inflace dle průměrné míry zvýšení spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok.
4. V případě prodlení nájemce s placením Nájemného, Nákladů na média a Zálohy na elektrickou energii 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.

**Článek V**

## Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel předá po podpisu této smlouvy nájemci bez zbytečného odkladu 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:
3. dodávku vody,
4. dodávku elektrické energie,
5. vytápění pronajatých prostor.
6. Pronajímatel je povinen po celou dobu trvání této smlouvy udržovat prostor blíže vymezený v čl. II odst. 1) této smlouvy a v Příloze č. 2 této smlouvy svým nákladem v takovém stavu, který nebude bránit ujednanému účelu užívání předmětu nájmu (prostoru) nájemcem.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, ze kterých mu mohou vzniknout škody.
11. Pronajímatel je po předchozí dohodě oprávněn kontrolovat, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem.

**Článek VI**

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn provádět na vlastní náklady na předmětu nájmu změny a úpravy jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Součástí písemného souhlasu pronajímatele je přesná specifikace úprav a změn, a to dle jejich popisu v písemné žádosti nájemce. 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 při ukončení nájmu v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce nesplní svoji povinnost vyklidit po uplynutí doby nájmu prostor řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli na základě faktury vystavené pronajímatelem smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: *pět set korun* *českých*) za každý, i započatý den prodlení s plněním této povinnosti. Zaplacením smluvní pokuty není omezena výše nároku na náhradu škody.
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 bude při užívání prostoru dodržovat Provozní řád, Požární řád a Požární poplachovou směrnici, 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.
8. Nájemce je povinen pojistit vlastní movitý majetek, který je umístěn v předmětu nájmu.
9. Odvoz a likvidaci odpadu si zajišťuje nájemce sám v rámci smluvního vztahu s osobou oprávněnou s nakládáním s odpady.
10. Nájemce je povinen předkládat na vyžádání pronajímateli revizní zprávy veškerých zařízení využívaných v prostorách nájemce.
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, a to**

**od 1. 1. 2024** **do 30. 6. 2024.**

1. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu *smluvními stranami*. V případě, že tato smlouva bude zveřejněna *pronajímatelem* v registru smluv, nabývá však účinnosti nejdříve tímto dnem.

**Článek VIII**

**Skončení smluvního vztahu a zánik smlouvy**

1. Tuto smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou Smluvních stran nebo výpovědí jednou ze Smluvních stran s výpovědní lhůtou 3 (tři) měsíce. Tato lhůta začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Nájemní poměr založený touto smlouvou zaniká:
3. výpovědí ze strany pronajímatele nebo nájemce danou v souladu se zákonem a touto smlouvou,
4. odstoupením od smlouvy v souladu se zákonem a touto smlouvou,
5. dohodou pronajímatele a nájemce o skončení nájmu k určitému dni,
6. výpovědí bez výpovědní doby dle § 2228 a § 2220 odst. 2 obč. zák.
7. 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.
8. 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 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 obou stran je adresa uvedená ve specifikaci v úvodu této smlouvy. 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. Faktury budou zasílány elektronicky.
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 následujícího kontaktu:

ekonom/účetní – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Telefonické pokyny, popř. zaslání e-mailové zprávy kontaktním osobám nájemce nenahrazuje písemný úkon dle odst. 1) tohoto článku.

1. Nájemce může kontaktovat pronajímatele ve věcech týkajících se fakturace i užívání předmětu nájmu prostřednictvím následujících kontaktních osob:

ekonom – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Telefonické pokyny, popř. zaslání e-mailové zprávy kontaktním osobám pronajímatele nenahrazuje písemný úkon dle odst. 1) tohoto článku.

**X.**

**Ochrana osobních údajů**

1. Za účelem plnění práv a povinností vyplývajících z této smlouvy nebo vzniklých v souvislosti s touto smlouvou si smluvní strany navzájem předávají nebo mohou předávat osobní údaje (dále jen *„osobní údaje“*) ve smyslu čl. 4 odst. 1 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 ze dne 27. 4. 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále jen „**GDPR**“) subjektů údajů, kterými jsou zejména zástupci, zaměstnanci nebo zákazníci druhé smluvní strany či jiné osoby pověřené druhou smluvní stranou k výkonu či plnění práv a povinností vyplývajících z této smlouvy nebo vzniklých v souvislosti s touto smlouvou. Přejímající smluvní strana je tak vzhledem k předávaným osobním údajům v pozici správce.
2. Účelem předání osobních údajů je plnění této smlouvy, smluvní strany prohlašují, že předávané osobní údaje budou zpracovávat pouze k naplnění tohoto účelu, a to v souladu s platnými právními předpisy, zejména v souladu s GDPR.
3. Smluvní strany prohlašují, že pro předání osobních údajů druhé smluvní straně disponují platným právním titulem v souladu s čl. 6 odst. 1 GDPR.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že za účelem plnění této smlouvy, může docházet k předání osobních údajů z přejímající smluvní strany třetí osobě, zejména osobě, prostřednictvím které přejímající smluvní strana vykonává či plní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo vzniklá v souvislosti s touto smlouvou.

**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 nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v účinném znění (dále jen „**zákon o registru smluv**“), avšak s výjimkou ujednání dle tohoto odstavce, který nabývá účinnosti dnem uzavření této smlouvy. 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.
10. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s přílohami č. 1 a č. 2, které jsou neoddělitelnou součástí této smlouvy:
11. Příloha č. 1 – dohoda o ceně a službách s pojených s užíváním Prostor
12. Příloha č. 2 – zakreslení předmětu nájmu v nemovitosti (také jen „Prostor“)
13. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží jeden výtisk a nájemce jeden výtisk.

Ve Frýdlantu, dne: 18. 12. 2023 Ve Frýdlantu, dne: 18. 12. 2023

Pronajímatel: Nájemce:

………………………………… …………………………………………..

Ing. Tomáš Kysilka Ing. Miroslav Kudrna

ředitel ŠS ředitel SŠHL