

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

evidenční č. pronajímatele: NS 01-2024

Jedličkův ústav, příspěvková organizace

se sídlem: Lužická 920/7, 460 01 Liberec I – Staré Město
IČO: 70932522
DIČ: CZ70932522
zastoupená: Mgr. Vladimírem Ptáčkem, ředitelem organizace
bankovní spojení: KB Liberec, č. účtu: 78-6097120267/0100
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Základní škola a Mateřská škola pro tělesně postižené, Liberec, Lužická 920/7, příspěvková organizace

se sídlem: Lužická 920/7, 460 01 Liberec I – Staré Město
IČO: 46749799
zastoupená: Mgr. Vítém Šťastným, ředitelem školy
bankovní spojení: ČSOB Liberec, č. účtu: 1805499763/0300
(dále jako „**nájemce**“)

*uzavírají dle Zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů
a dalších obecně závazných právních předpisů, tuto*

Smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále také jen „smlouva“)

článek I

Záruky pronajímatele

1. Pronajímatel má dle Zřizovací listiny svěřeny do správy nemovitosti v ul. Lužická č. 920/7 v Liberci 1, které se nachází na stavební parcele č. 5446, 6447 a 5448, tak jak jsou evidovány u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj na listu vlastnictví č. 830.
2. Jedličkův ústav, příspěvková organizace, ul. Lužická 920/7, Liberec, pronajímá nájemci v souladu se Zřizovací listinou dále uvedené nebytové prostory za sjednanou cenu, aby je užíval ke vzdělávání dětí a v souladu se Zřizovací listinou nájemce ze dne 1. 1. 1992.

Jedná se o následující prostory:

Dům Lužická I „budova A“ přízemí:

místnost č. 25 (sborovna)	51,52 m ²
místnost č. 23, 24 (třída č. 15)	25,76 m ²

místnost č. 12,13	43,99 m ²
místnost č. 10,11	44,18 m ²
místnost č. 14-19 (WC, umývárna)	17,66 m ²
místnost č. 20, 21 (šatna)	16,20 m ²
místnost č. 22 (chodba, schodiště)	73,13 m ²
<u>místnost č. 9 (třída č. 18)</u>	<u>25,64 m²</u>
Celkem	298,08 m²

Dům Lužická I., budova A“ 1. patro:

místnost č. 6 (chodba)	55,53 m ²
místnost č. 7 (třída 6A)	45,84 m ²
místnost č. 8 (třída 9.B)	46,03 m ²
místnost č. 9 (hudebna)	26,06 m ²
místnost č. 10 - 15 (WC, umývárna)	18,68 m ²
místnost č. 16 (kuchyňka)	22,25 m ²
místnost č. 17 (chodba, schodiště)	47,07 m ²
místnost č. 18 (třída 6B)	26,52 m ²
místnost č. 19 (třída 1A)	26,39 m ²
místnost č. 20 (třída)	27,21 m ²
místnost č. 3 (družina)	43,70 m ²
<u>místnost č. 1 (chodba před družinou)</u>	<u>45,40 m²</u>
Celkem	430,68 m²

Dům Lužická I., budova A“ 2. patro – ředitelství ZŠ a MŠ:

místnost č. 1 (třída 2B)	34,97 m ²
místnost č. 2 (býv. ředitelna)	17,71 m ²
místnost č. 4 (kancelář)	4,30 m ²
místnost č. 5,6 (chodba)	13,75 m ²
místnost č. 7 (ředitelna)	30,50 m ²
místnost č. 9 (chodba)	73,25 m ²
místnost č. 10 (třída)	44,28 m ²
místnost č. 11 (třída 8A)	35,06 m ²
místnost č. 12 (třída 7A)	32,55 m ²
místnost č. 2 (třída)	26,35 m ²
místnost č. 23 (třída 1.3B, 5C)	28,42 m ²
místnost č. 24 (třída 5C)	23,79 m ²
místnost č. 19 (počítače)	18,64 m ²
místnost č. 13-18 (WC, umývárna)	22,01 m ²

místnost č. 21 (chodba+schodiště)	32,80 m ²
Celkem	438,38 m²

Dům Lužická I „budova A“ 3. patro:

Půda, sklady /místnosti 2,3,4,5,6,7,8/	193,00 m ²
Celkem	193,00 m² od 1. 9. 2008 bezúplatně (dopis KÚ čj. KULK 38923/2008 ze dne 23. 6. 2008)

Dům Lužická I „budova B“ – 1. patro:

1. učebna č. 15 (6.A)	36,51 m ²
2. učebna č. 14 (9.B)	22,00 m ²
3. učebna (5.B)	97,52 m ²
4. učebna (8.A)	41,76 m ²
5. učebna prosklená (č.7)	21,77 m ²
6. WC	5,00 m ²
7. sborovna č.10	15,52 m ²
8. předsíň před sborovnou	5,01 m ²
9. kuchyň č. 8	12,32 m ²
10. chodba	39,10 m ²
11. místnost č. 12 (psycholog)	20,29 m ²
Celková rozloha místností	316,80 m²

Dům Lužická I „budova C“ přízemí:

Dílna	31,98 m²
-------	----------------------------

Dům C – 3. patro

místnost č 301 chodba	23,20 m ²
místnost č 303 schodiště	23,00 m ²
místnost č 305 šatna	11,50 m ²
místnost č. 310 (třída č. 14)	31,00 m ²
místnost č. 311	30,10 m ²
místnost č. 312 (třída 5P, rehabilit.)	20,20 m ²
místnost č 313	46,00 m ²
místnost č. 314 (třída 1P)	19,82 m ²
místnost č. 315 (třída 2P)	29,70 m ²
místnost č. 316 (třída 4P)	29,70 m ²

chodba č. 317	65,25 m ²
místnost č. 319	17,65 m ²
WC č. 320	19,80 m ²
WC č. 321	6,50 m ²
komora č. 322	3,00 m ²
chodba č. 330 (chodba)	32,30 m ²
místnost č. 334 třída	49,50 m ²
spojovací krček A-C2	20,00 m ²
Celkem	478,22 m²

Jedná se o následující prostory:

Celková pronajatá plocha = 2 187,14 m²
Celková pronajatá plocha – placená = 1 994,14 m²

článek II

Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory specifikované v článku I. Touto smlouvou přenechává pronajímatel úplatně předmět nájmu tak, jak je definovaný v článku I, nájemci a nájemce ho tímto přejímá k provozu dle zřizovací listiny.
2. Předmětem nájmu jsou dále tyto nebytové a venkovní prostory:
 - užívání zahrady a hřiště v areálu Domu Lužická I „budova C“ pro akce (besídky, Den dětí, různé slavnosti aj.)
 - užívání tělocvičny v přízemí Domu Lužická I „budova B“ pro výuku školní tělesné výchovy (dle smlouveného rozvrhu hodin) – na vlastní nebezpečí
 - užívání posilovny v suterénu Domu Jestřábí – na vlastní nebezpečí
 - vjezd vozidel - určen Dopravním řádem Jedličkova ústavu u místěným u obou vjezdů do areálu organizace
3. Využívání bazénu v areálu Jedličkova ústavu je upraveno samostatnou smlouvou o nájmu bazénu včetně úhrady za nájem. Vstup do bazénu bude umožněn pouze na základě písemného a předem odsouhlaseného harmonogramu, vždy před započítáním kalendářního pololetí.
4. Nájemce bere na vědomí, že pronajaté prostory je oprávněn používat pouze pro své potřeby a pronajmout je dále třetí osobě je oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. V opačném případě by se jednalo o hrubé porušení této smlouvy.
5. Nájemce prohlašuje, že si nebytové prostory řádně prohlédl a shledal je způsobilými k pronajmutí pro své záměry.

článek III

Doba a skončení nájmu

1. **Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, tj. na jeden rok, od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024.**
2. Výpovědní lhůta z nájmu nebytových prostor lze ukončit písemnou dohodou stran, nebo výpovědí bez udání důvodů tak, že výpověď musí být druhé straně prokazatelně doručena.
3. Výpovědní lhůta je jednorocní a začíná běžet v měsíci následujícím po doručení výpovědi druhou stranou. K tomuto datu je nájemce povinen objekt předat pronajímateli.

článek IV

Nájemné a úhrada za služby

1. Výše nájemného byla mezi účastníky sjednána na částku **213,00 Kč/m²/rok za nebytové prostory.**
2. Výše úhrady nájemného byla mezi účastníky sjednána na částku **424 752,00 Kč za rok.**
3. **Nájemné za kalendářní měsíc činí 35 396,00 Kč.**
(slovy: Třicetpětisícťristadevadesátšestkorunčeských)
4. Úhrady nájemného bude nájemce provádět vždy k 15. dni běžného měsíce na daný měsíc.
5. Úhrady za služby bude nájemce provádět na základě pronajímatelem vystavené faktury za každý kalendářní měsíc.
6. Platby za služby budou nájemcem hrazeny na základě měsíční fakturace od pronajímatele, kdy samostatná nebo podružná měřidla budou přefakturována a ze společných měřidel bude účtován podíl dle následující tabulky:

Energie v době prázdnin (červenec a srpen) budou účtovány na základě odečtů pracovníků údržby pronajímatele. Jedná se o programy konané nájemcem v době měsíců červenec a srpen.

	Plyn	Voda – odběr	Voda – srážková	Elektrická energie
Dům A – ZŠ 1.-3. n.p.	35,2 % z fakturace dodavatele za velkou kotelnu	100% z odečtů podruž. měřidla	100% z fakturace za budovu A	100% z odečtů podruž.měřidla pro 2.p. – 2x, + pro 3.p.
Dům C – ZŠ 4. n. p.		25% z OM č. 122 pro C =fakturace za C nebude účtováno v měsících 7 a 8	25% z OM č. 122 pro C = fakturace za C	80% z odečtů podruž. měřidla pro 2.p. Dům A 4% z fakturace

		(prázdniny)		OM B 7 a 8 nebude úctováno (prázdniny)
Dům C – dílna Dům D (Školka)				100% samost.OM
Dům B	14,6 % z fakturace OM B	4% z fakturace OM B	4% z fakturace OM B	4% z fakturace OM B
	nebude úctováno v měsících 7 a 8 (prázdniny	nebude úctováno v měsících 7 a 8 (prázdniny	nebude úctováno v měsících 7 a 8 (prázdniny	nebude úctováno v měsících 7 a 8 (prázdniny

7. **Vyúčtování** za odběr ostatních médií (**voda, el. energie**) bude obsaženo v měsíční fakturaci – tj. množství odběru dle schématu v tabulce vynásobený aktuálními cenami pro jednotlivá média, a je vždy konečný – nebude již podléhat ročnímu zúčtování.
8. Odvoz odpadu si nájemce zajišťuje na svou odpovědnost a účet.
9. Pronajímatel si vyhrazuje právo změny úhrady za nájemné a odběr médií s přihlédnutím na meziroční inflaci garantovanou ČSÚ. Strany smlouvy se dohodly, že nájemné se bude každoročně vždy od 1. ledna automaticky zvyšovat o míru inflace, která je vyjádřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, tak jak jej vyhláší Český statistický úřad.
10. V případě, že nájemce je v prodlení s platbou, je povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky denně.

článek V **Stavební a jiné úpravy**

1. Nájemce vlastním nákladem po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a příslušných správních orgánů uvede pronajaté prostory do stavu, který odpovídá potřebám jeho podnikání a současně bude odpovídat obecně závazným předpisům v oblasti stavební, technické, hygienické a ekologické. Vzniklé náklady si nájemce hradí sám.
2. Nájemce není oprávněn provádět žádné zásahy do dispozic prostorů, do nosné konstrukce, příček, podlah, instalací a dalších činností, které by výrazně změnily základní charakter předmětu nájmu.
3. Náklady na drobné opravy do výše 5 000,00 Kč s DPH za jednu věc hradí nájemce sám (zámky, okna, dveře, světla, jističe, zásuvky, vypínače, umyvadlové baterie, WC, rozbitá

okna apod.). V případě rozbitých oken tato částka může být i vyšší. V případě oprav elektro si nájemce uhradí materiál, práci provede pronajímatel. Ostatní náklady jsou předmětem dohody mezi smluvními stranami.

4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má nést na své náklady pronajímatel. Po předchozí písemné dohodě může tyto opravy uskutečnit nájemce vlastním nákladem a hodnota těchto prací bude na konci roku zaúčtována do nájemného. V případě, že nájemce svoji oznamovací povinnost nesplní, odpovídá za škodu tím vzniklou a nemá nárok na náhradu vynaložených nákladů.
5. Nájemce se zavazuje, že na své náklady bude zajišťovat veškeré stanovené revize a periodické prohlídky svého technického zařízení a výsledky provedených prohlídek a revizí předloží pronajímateli, nebo pověřené osobě pronajímatele.
6. Nájemce je povinen pečovat o pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře tak, aby prostory plnily svůj účel a nevznikla na nich škoda, není oprávněn umožnit jejich využívání jinému subjektu bez souhlasu pronajímatele. Není oprávněn povolit čerpání energií jiným subjektům, jinak odpovídá za škodu tím vzniklou a je povinen uhradit smluvní pokutu stanovenou pro případ porušení smlouvy.
7. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na předmětu smlouvy jeho pracovníky a klienty. Škody vzniklé vůči třetím osobám budou řešeny podle příslušných právních předpisů.

článek VI

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- řádně platit nájemné a služby,
- užívat prostory v souladu s oprávněním dle této smlouvy,
- nerušit výkonem svých práv ostatní subjekty, míčové hry na chodbách,
- dodržovat bezpečnostní, protipožární, ekologické a další předpisy a na své náklady vybavit pronajaté prostory předepsaným množstvím hasicích přístrojů,
- chránit předmět smlouvy před zničením, poškozením a znehodnocením,
- udržovat vlastním nákladem předmět smlouvy v řádném užitelném stavu a pořádku,
- na vlastní náklady zabezpečit malování pronajímaných prostor a běžnou údržbu svěřených prostor v rozsahu do 10 000,00 Kč s DPH. (opravu podlahových krytin, okopaných zdí, rozpadající se omítky, které se uvolnily nešetrným užíváním dveří, oken apod.)
- po skončení nájmu předmět nájmu vrátit v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to vyklizením a předáním klíčů pronajímateli do jednoho měsíce ode dne skončení nájemního vztahu,
- umožnit pronajímateli vstup do celého objektu,
- zajistit schůdnost a úklid chodníku a přilehlých prostorů k předmětu nájmu,
- řádně platit veškeré náklady spojené s chodem předmětu nájmu,

- plnit další povinnosti dle této smlouvy vymezené a stanovené zákony.
 - zajišťovat dozor o přestávkách na chodbách tak, aby nedocházelo k poškození pronajatého majetku a majetku druhých subjektů.(rozbitá okénka od míčů v sekčních dveřích, poškození prodejních automatů, vylomení úchyťů radiátorů sezením, zneužití hasicích přístrojů apod.)
2. V případě provádění oprav zajišťovaných pronajímatelem resp. na základě smlouvy uzavřené pronajímatelem s jiným subjektem, je nájemce povinen poskytnout součinnost a umožnit provedení oprav.
 3. Nájemce nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, plynu, telefonů, počítačové sítě a dalších rozvodů.
 4. Nájemce je oprávněn předmět nájmu pojistit nad rámec pojištění pronajímatele.
 5. Pronajímatel je povinen:
 - odevzdat předmět nájmu ve stavu způsobilém nájmu spolu s předávacím protokolem včetně stavu medií,
 - na upozornění nájemce uskutečnit provedení oprav nezbytných k řádnému a nerušenému nájmu, případně zajistit, aby tyto opravy provedl nájemce na náklady pronajímatele,
 - zajistit přístup nájemce k předmětu nájmu,
 - zajistit dodávky tepla, vody, elektrické energie,
 - zajišťovat na své náklady v pronajatém prostoru provádění předepsaných periodických revizí elektroinstalace, vedení plynu a plynových spotřebičů, protipožárních prostředků, případně dalších zařízení, která jsou ve správě pronajímatele a jsou předepsány platnými předpisy a poskytovat nájemci kopie revizí.

článek VII

Zveřejnění smlouvy a obchodní tajemství

1. Nájemce bere na vědomí, že smlouva s hodnotou předmětu převyšující 50 000,00 Kč bez DPH včetně dohod, na základě kterých se tyto smlouvy mění, nahrazují nebo ruší, zveřejní pronajímatel v registru smluv zřízeném jako informační systém veřejné správy na základě zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva včetně případných dohod o její změně, nahrazení nebo zrušení byly v plném rozsahu v registru smluv pronajímatelem zveřejněny.
2. Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství a uděluje svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

článek VIII

Ustanovení přechodná a závěrečná

1. 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.

2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží jeden výtisk a nájemce jeden výtisk.
3. Ostatní právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí Zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „zákon“) a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
4. Sporné případy se smluvní strany budou snažit řešit v první řadě smírnou cestou.
5. Ve smyslu § 564 zákona 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.

V Liberci dne 29. prosince 2023

V Liberci dne 29. prosince 2023

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Mgr. Vladimír Ptáček
ředitel příspěvkové organizace

Mgr. Vít Šťastný
ředitel školy