



Střední zdravotnická škola a Vyšší odborná škola zdravotnická Liberec,

Kostelní 9, 460 31 Liberec 2, příspěvková organizace

NÁJEMNÍ SMLOUVA č. ŠZTZ0047/2023

uzavřena 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: 

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 označováni 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 m², 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.



Kostelní 9, 460 31 Liberec 2 Tel.: +420 482 710 016, +420 725 349 557

<http://www.libereckazdravka.cz> e-mail: info@szs-lib.cz

Bankovní spojení: 30731461/0100

IČ: 00673731





Článek II

Předmět nájmu

- 1) Touto nájemní smlouvou pronajímatel přenechává k užívání nájemci dle specifikace v příloze této smlouvy nebytové prostory o rozloze 251 m² 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 3 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) Pronajímatel je plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). K úhradě za poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu je tedy připočtena sazba DPH dle platných předpisů – viz. příloha č. 2.





- 2) Nájemné za prostor a další služby, které jsou součástí předmětu nájmu dle čl. II této smlouvy:
 - a) pronajatý prostor za rok 99 396 Kč (devadesát devět tisíc tři sta devadesát šest korun českých);
 - b) pronájem parkovacích míst za rok 7 200 Kč včetně DPH (sedm tisíc dvě stě korun českých).
 - c) záloha na teplo a TUV za rok 136 944 Kč (jedno sto třicet šest tisíc devět set čtyřicet čtyři korun českých)
 - d) spotřeba el. energie, vodné a stočné na základě skutečně naměřených hodnot poměrových měřidel.
- 3) Poměrné náklady související s provozem budovy (provádění oprav a údržby objektu, zajištění provozu energetických zařízení, obsluhy spojových zařízení, protipožární ochrana) a dalšími poskytovanými službami, jako je na př.: odvoz odpadků, pojištění pro případ poškození nebo zničení majetku živelní událostí, jsou z důvodu nízké frekvence využívání prostor v ceně nájemného.
- 4) Výše nájemného je dohodnuta 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. Takto upravená výše nájemného pak bude základem pro výpočet nájemného na další následující rok.
- 5) 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. Nebude-li nájemce pronajímatelem vyzooměn do 31. 1. příslušného kalendářního roku, má se za to, že výše nájemného se nemění.
- 6) V platbách za poskytované služby nejsou zahrnuty náklady na telefon a připojení internetu, které si nájemce zajišťuje sám.
- 7) 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, která činí 317 m². Cena za m² vytápěného prostoru pro rok 2024 je vypočtena z průměrné fakturace roku 2023 a celkové vytápěné plochy daným odběrným místem a následně zaokrouhlena na celé koruny nahoru. Záloha na vytápění v následujících letech bude stanovena ve výši skutečné ceny za m² za předchozí rok, která činí 36 Kč za m². Kalkulace zálohy na teplo a TUV součástí Přílohy č. 2 této smlouvy.





- 8) Vyúčtování zálohy za teplo a TUV bude provedeno do 20. ledna následující roku ze skutečné fakturace za uplynulý kalendářní rok. Pronajímatel poskytne podklady pro výpočet skutečné ceny za teplo a TUV jako přílohu vyúčtování záloh na teplo a TUV.
- 9) 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 hrazena měsíčně na základě faktury vystavené podle stavů poměrových měřidel násobená skutečnými náklady.
- 10) Pronajímatel pronajímá 3 parkovací místa v areálu pronajímatele, z toho 2 místa na horní parkovací ploše a 1 místo u vchodu do budovy. Tyto parkovací místa budou pronajímatelem vyhrazena označením „SPC ZRAK“. Nájemce je povinen zajistit parkování jejich zaměstnanců či klientů pouze na těchto parkovacích místech a zároveň zajistí jejich označení parkovací kartou za oknem vozidla. V případě, že auto nebude označeno nebo bude parkovat na jiném místě, pak pronajímatel tuto situaci vyfotí a upozorní nájemce o okamžitou nápravu.
- 11) Vodné a stočné bude vypočítáno jakou součet poměrových měřidel studené a teplé vody, protože výroba teplé vody je zajišťována prostřednictvím dodávky tepla do budovy.
- 12) Na základě skutečně naměřených hodnot poměrových měřidel k poslednímu dni fakturovaného měsíce, bude na tyto hodnoty následující měsíc vystavena faktura jako přefakturace bez DPH.
- 13) 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.: 26100000000000000000. 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.
- 14) 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 smlouvou, 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.
- 15) Doručování faktur či jejich reklamace bude probíhat prostřednictvím e-mailových adres kontaktních osob nájemce a pronajímatele.





- 16) 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.
- 17) 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.
- 18) 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. III. 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 poškození. 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 opotřebením. Pokud nájemce nesplní svoji povinnost vyklidit a řádně předat po uplynutí doby nájmu prostor, je povinen se řídit NOZ § 2206, 2234.
- 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. III této smlouvy.





Článek VII

Doba nájmu, platnost a účinnost

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání na dobu určitou od 1. 1. 2024 do 31.12.2024.
- 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) 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:
 - 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.
 - e) ukončením doby nájmu.
- 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, vyznění, výpověď smlouvy, či jiné dokumenty určené v souvislosti s touto smlouvou druhé smluvní straně, budou a druhé smluvní straně doručeny písemně. 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 Zeyerova 689/23, 460 01 Liberec 1.
Doručovací adresa na straně nájemce je následující: 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, tel.

Telefonické pokyny, popř. zaslání e-mailové zprávy kontaktním osobě 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:

– koordinátor provozu stravování a ubytování — tel.

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

Článek X

Závěrečná ustanovení

1) Ostatní právní vztahy touto smlouvou 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 stanovena 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 jím 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 č. 2.

10) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží jeden výtisk a nájemce jeden výtisk.

V Liberci dne: 2. 1. 2024

V Liberci dne: 2. 1. 2024

Mgr. Jana Urbanová, MBA, ředitelka školy

Mgr. Petra Ouředníková

pronajímatel

nájemce



SPECIFIKACE NEBYTOVÝCH PROSTOR

<i>Podlaží</i>	<i>Číslo místnosti</i>	<i>Název</i>	<i>Plocha/ výměra m²</i>
1NP	2.01	Schodiště	16,91
1NP	2.04	Chodba	46,25
1NP	2.05	Předsíň	2,89
1NP	2.06	Předsíň WC muži	2,84
1NP	2.07	WC muži personál	1,49
1NP	2.08	Předsíň WC ženy	1,67
1NP	2.09	WC ženy personál	1,62
1NP	2.10	WC ženy personál	1,80
1NP	2.11	Úklidová místnost	1,94
1NP	2.12	WC imobilní	3,75
1NP	II.13	WC předsíň muži	1,73
1NP	II.14	WC muži	1,73
1NP	II.15	WC předsíň ženy	2,84
1NP	II.16	WC ženy	1,55
1NP	II.17	Pracovna psychologa č.1	13,96
1NP	II.18	Pracovna speciál pedagog.č.1	14,14
1NP	II.19	Pracovna speciál pedagog.č.2	14,14
1NP	II.20	Pracovna speciál pedagog.č.3	14,14
1NP	II.21	Pracovna speciál pedagog.č.4	14,14
1NP	II.22	Pracovna speciál pedagog.č.5	13,96
1NP	II.23	Pracovna speciál pedagog.č.6	13,96
1NP	II.24	Tisk,kopírka a kuchyňe	13,96
1NP	II.25	Předsíň č.1	4,14
1NP	II.26	Předsíň č.2	4,14
1NP	II.27	Předsíň č.3	3,97
1NP	II.28	Předsíň č.4	3,97
1NP	II.29	Předsíň č.5	4,14
1NP	II.30	Předsíň č.6	4,14
1NP	II.31	Předsíň č.7	4,14
1NP	II.32	Předsíň č.8	4,14
		Sklad	16,81

Celkem**251 m²**

Příloha č. 2 ke smlouvě č. ŠTZ0047/2023

Kalkulace nájemného od 1.1.2024

	Množství	MJ	Sazba Kč/ MJ/měsíc	Celkem cena/měsíc	Celkem cena za kalendářní rok
1. NÁJEMNÉ					
a) nebytové prostory	251	m2	33,00 Kč	8 283,00 Kč	99 396,00 Kč
			osvobozené plnění od DPH		
b) parkovací prostor	3	auto	200,00 Kč	600,00 Kč	7 200,00 Kč
			cena zahrnuje 21% sazbu DPH		
2. ZÁLOHY NA ENERGIE					
a) teplo a TUV na rok 2024	317	m2	36,00 Kč	11 412,00 Kč	136 944,00 Kč
			osvobozené plnění od DPH		
			Celkem		243 540,00 Kč