

NÁJEMNÍ SMLOUVA – č. 12/2024

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:

Střední škola řemesel a služeb, Jablonec nad Nisou, Smetanova 66, příspěvková organizace

Se sídlem: **Smetanova 4265/66, 466 01 Jablonec nad Nisou,**

IČO: 001 40 147

DIČ: CZ00140147

zastoupená xxx

bankovní spojení: Komerční banka a.s.

číslo účtu: 11031451/0100

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

a

Základní škola Jablonec nad Nisou, 5. května 76, příspěvková organizace

Se sídlem: **Jablonec nad Nisou, 5. května 272/76, PSČ 466 01**

IČO: 43 25 73 99

IZO: 102 165 998

REDIZO: 600 078 396

zastoupená xxx

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-6/23-Š předány k hospodaření nemovité věci, a to mimo jiné pozemek p. č. St. 6415, jehož součástí je stavba bez čp/če, občanská vybavenost, na adrese Smetanova 4265/66, Jablonec nad Nisou, v k. ú. a obci Jablonec nad Nisou, evidované na listu vlastnictví č. 5730 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Jablonec nad Nisou, (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.

Článek II Předmět nájmu

- 1) Touto nájemní smlouvou pronajímatel přenechává k užívání nájemci místnosti č. 407, 408, 409, 410, 411, 412, 414, 415, 416 v 5. NP a místnosti č. 508, 509, 510, 511, 512, 514 a 515 v 6. NP objektu U2, v ulici Smetanova 4265/66, o rozloze 569,08 m² nacházející se v nemovitosti uvedené v čl. I odst. 1) této smlouvy, které jsou blíže vymezeny Přílohou č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „prostor“ nebo „předmět nájmu“).
- 2) Kromě prostor uvedených v odst. 1) tohoto článku může nájemce užívat přístupové chodby.
- 3) 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.
- 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 **výuku a výchovně vzdělávací práce v základní škole včetně zajišťování volnočasových aktivit pro mládež školního věku.**
- 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. V době podpisu smlouvy činí DPH pro služby A 21% a pro služby B 12% (viz příloha č. 1). Nájemné je od DPH osvobozeno.
- 2) Nájemné za prostor a další služby, které jsou součástí předmětu nájmu dle čl. II této smlouvy:
 - a) pronajatý prostor: **415.028,-- Kč** (slovy: *čtyři sta patnáct tisíc dvacet osm korun českých*) /rok;

- b) služby spojené s užíváním: **192.444,-- Kč** (slovy: *jedno sto devadesát dva tisíc čtyři sta čtyřicet čtyři korun českých*) bez DPH za rok.
- 3) Nájemné v pevné částce činí **34.586,-- Kč** (slovy: *třicet čtyři tisíc pět set osmdesát šest korun českých*) měsíčně. Společně s nájemným je nájemce povinen platit měsíčně za služby, které je povinen zajišťovat pronajímatel. Výše těchto služeb je **16.037,-- Kč** bez DPH měsíčně. (slovy: *šestnáct tisíc třicet sedm korun českých*).
- 4) Nájemce je povinen vedle nájemného a dalších služeb, které jsou nedílnou součástí předmětu nájmu, stanovených odst. 2), 3) tohoto článku platit úhradu za spotřebu studené vody a spotřebu elektrické energie spojenou s užíváním předmětu nájmu (dále jen „plnění spojené s užíváním“), kdy plnění spojené s užíváním bude stanoveno na základě měsíčního odečtu z poměrových měřidel umístěných v předmětu nájmu pronajímatelem, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem dle podmínek uvedených v odst. 6) tohoto článku. Sazba za energie bude stanovena dle aktuálních cen.
- 5) Nájemce je povinen poukázat nájemné spolu s úhradou dalších služeb, které jsou poskytovány v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, spolu s úhradou za plnění spojené s užíváním nájmu dle čl. IV odst. 3) a 4) na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s. č. ú.: 11031451/0100. Nájemné, úhrada služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a plnění spojené s užíváním předmětu nájmu jsou splatné do třiceti dnů od řádného doručení příslušné faktury v souladu s touto smlouvou na adresu nájemce uvedenou v čl. IX odst. 1) této smlouvy a mají se za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
- 6) Nájemné a další služby, které jsou součástí předmětu nájmu, budou fakturovány měsíčně nejpozději do 15. dne každého měsíce ve výši uvedené v odst. 3) tohoto článku. Za datum zdanitelného plnění je považován den uvedený na faktuře. 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 i registrační číslo smlouvy. 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.
- 7) Výše nájemného 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. Takto upravená výše nájemného pak bude základem pro výpočet nájemného na další následující rok.
- 8) 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 vyrozuměn do 30. 5. příslušného kalendářního roku, má se za to, že výše nájemného se nemění.

- 9) 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.
- 10) 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.
- 11) 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;
 - d) úklid chodby před výtahy.
- 3) 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.
- 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. IV 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 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 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 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 smluvní pokutu ve výši **500 Kč** (*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 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. IV této smlouvy.

Článek VII

Doba nájmu, platnost a účinnost

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání na dobu určitou, a to od 15. 6. 2024 do 31. 8. 2025.
- 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.
- 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 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 na straně pronajímatele je adresa uvedená ve specifikaci

pronajímatele v úvodu této smlouvy. Doručovací adresa na straně nájemce je následující: 5. května 272/76, 466 01 Jablonec nad Nisou. 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:

xxx
xxx

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

xxx

Telefonické pokyny, popř. zaslání e-mailové zprávy kontaktním osobám 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 stanovená 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 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. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s přílohou č. 1 – dohoda o ceně.
- 10) Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží tři výtisky a nájemce dva výtisky.
- 11) Nájemní smlouva byla schválena Radou Libereckého kraje usnesením č. 1022/24/RK ze dne 21. 5. 2024.
- 12) Rada Libereckého kraje svým usnesením číslo 1022/24//RK ze dne 21. 5. 2022 udělila souhlas k pronájmu předmětu nájmu, který je specifikován v čl. II této smlouvy, na dobu delší než jeden rok.

V Jablonci nad Nisou dne: 3.6.2024

V Jablonci nad Nisou dne: 3.6.2024

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
XXX

.....
XXX

Dohoda o ceně
a specifikace prostor a služeb spojených s užíváním

„Nájemné z pozemků a staveb (nebytové prostory)“

<i>Nebytové prostory</i>	<i>m²</i>	<i>sazba/m²/rok v Kč</i>	<i>cena/rok v Kč</i>	<i>cena/měsíc v Kč</i>
<i>5. NP objektu U2, Smetanova 66 - místnosti 407, 408, 409, 410, 411, 412, 414, 415, 416 a 6. NP objektu U2, Smetanova 66 - místnosti 508, 509, 510, 511, 512, 514 a 515</i>	<i>403,40</i>	<i>867,00</i>	<i>349 748,00</i>	<i>29 146,00</i>
<i>Dtto – WC, sprchy, předsíně, balkony</i>	<i>165,68</i>	<i>394,00</i>	<i>65 280,00</i>	<i>5 440,00</i>
<i>C e l k e m</i>	<i>569,08</i>		<i>415 028,00</i>	<i>34 586,00</i>

„Služby spojené s užíváním“

	<i>cena/rok v Kč</i>	<i>cena/měsíc v Kč</i>
<i>A: Pro základní sazbu DPH</i>		
<i>úklid společných prostor, služba recepce</i>	<i>19 800,00</i>	<i>1 650,00</i>
<i>odvoz komunálního odpadu</i>	<i>21 120,00</i>	<i>1 760,00</i>
<i>Celkem</i>	<i>40 920,00</i>	<i>3 410,00</i>
<i>B: Pro sníženou sazbu DPH</i>		
<i>dodávka tepla a teplé vody</i>	<i>151 524,00</i>	<i>12 627,00</i>
<i>C e l k e m</i>	<i>192 444,00</i>	<i>16 037,00</i>

V Jablonci nad Nisou dne: 3.6.2024

V Jablonci nad Nisou dne: 3.6.2024

za pronajímatele:

za nájemce: