

Smlouva o nájmu nebytových prostor a nájmu pozemku č. 1823/2024

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Střední průmyslová škola elektrotechniky a informatiky, Ostrava, příspěvková organizace

se sídlem: Ostrava-Moravská Ostrava, Kratochvílova 1490/7, PSČ: 702 00

IČO: 00602132

Zastoupená: Ing. Zbyňkem Pospěchem, ředitelem školy

účet: Komerční banka Ostrava, 9733761/0100

dále jen „**pronajímatel**“ na straně jedné

a

Česká republika - Česká školní inspekce

se sídlem: Praha 5 – Smíchov, Fráni Šrámka 37, PSČ: 150 21

IČO: 00638994

zastoupená: Mgr. Tomášem Zatloukalem, MBA, LL.M., MSc., ústředním školním inspektorem

účet: Česká národní banka Praha, 7429061/0710

dále jen „**nájemce**“ na straně druhé

I.

Předmět a účel nájmu

- (1) Pronajímatel prohlašuje, že má podle přílohy č. 1 ke zřizovací listině ze dne 4. listopadu 2009, ve znění pozdějších předpisů, předány k hospodaření nemovité věci ve vlastnictví Moravskoslezského kraje, a to:
 - pozemek parc. č. 586/1 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova bez čp/če, obč. vyb. (dále jen „Budova“),
 - pozemek parc. č. 586/3 ostatní plocha,
vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Ostrava, pro k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, na listu vlastnictví č. 1627.
- (2) Předmětem nájmu jsou nebytové prostory o výměře 591 m² vymezené v Budově (kanceláře situované v 2. a 5. NP budovy „A“ se vstupem z ulice Matiční, č.p. 20) a část pozemku parc. č. 586/3 ostatní plocha o výměře 50 m², které budou sloužit jako sídlo nájemce za účelem výkonu činnosti krajského pracoviště České školní inspekce. Prostory, které jsou předmětem této nájemní smlouvy jsou blíže vymezeny v situačním zákresu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 1. (dále jen „Předmět nájmu“)
- (3) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání Předmět nájmu a nájemce jej do užívání přijímá, a to za podmínek dále uvedených v této smlouvě.
- (4) Nájemce prohlašuje, že měl možnost se seznámit se stávajícím fyzickým i právním stavem Předmětu nájmu a že je mu jeho stav ke dni podpisu této smlouvy znám.

II.

Nájemné

- (1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné ve výši **82.879,- Kč** měsíčně, vždy do desátého dne daného měsíce, formou bankovního převodu na účet pronajímatele. Strany se dohodly, že splněno je okamžikem připsání předmětné částky na účet pronajímatele.
- (2) Smluvní strany se dohodly, že nájemné zahrnuje:
 - smluvní částku za čisté nájemné nebytových a parkovacích prostor ve výši **20.499,- Kč** měsíčně.

- paušální částku za služby spojené s užíváním části Budovy ve výši **3.789,- Kč** za měsíc za odvoz odpadu, užívání osobního výtahu a zabezpečovacího zařízení nájemce a odpisy.
- paušální částku za služby a materiál spojené s úklidem části Budovy ve výši **13.644,- Kč** měsíčně.
- paušální částku za služby recepce ve výši **14.110,- Kč** měsíčně.
- zálohovou částku za energie spojené s užíváním části Budovy ve výši **30.837,- Kč** měsíčně. Zálohové platby budou zúčtovány v souladu s ustanovení § 49 zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech ve znění pozdějších předpisů.

Rozpis jednotlivých položek je uveden v příloze č. 2 této smlouvy.

- (3) V případě prodlení nájemce s úhradami nájemného dle odst. 2 tohoto článku smlouvy je sjednána smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů ode dne, kdy bude nájemce pronajímatelem k její úhradě písemně vyzván. Nárok na případnou náhradu škodu tímto není dotčen.
- (4) Pronajímatel si vyhrazuje právo provést jednostrannou úpravu cen za energie spojené s užíváním části Budovy, a to v rozsahu snížení či navýšení cen jednotlivými dodavateli. Taková změna bude nájemci oznámena písemně či e-mailem neprodleně, jakmile bude pronajímatel mít k dispozici informaci o změně cen ze strany jednotlivých dodavatelů, s účinností od prvního dne měsíce následujícího po doručení tohoto oznámení.
- (5) Konečné vyúčtování energií spojených s užíváním části Budovy za dané období bude nájemci vyúčtováno vždy za každé kalendářní čtvrtletí, a to poměrově z celkové plochy Budovy k celkové ploše části Budovy v nájmu.
- (6) Nájemce se zavazuje uhradit nedoplatky za energie spojené s užíváním části Budovy, případné přeplatky budou nájemci pronajímatelem vráceny. Nedoplatek nájemce uhradí na účet pronajímatele, na který se hradí nájemné, a to do 10 dnů poté, co mu bude pronajímatelem doručeno vyúčtování. Případný přeplatek bude nájemci vrácen na účet nájemce, ze kterého bylo uhrazeno poslední nájemné, a to do 10 dnů poté, co mu bude pronajímatelem doručeno vyúčtování, ledaže se smluvní strany dohodnou jinak. Cena uvedená v konečném vyúčtování bude včetně DPH.
- (7) Pronajímatel je oprávněn nájemné za užívání Předmětu nájmu každoročně zvýšit o průměrnou roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž hodlá pronajímatel nájemné dle tohoto odstavce zvyšovat (průměrnou roční mírou inflace se rozumí míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v měsíci prosinci kalendářního roku, za nějž je průměrná roční míra inflace zjišťována). Využije-li pronajímatel právo dle tohoto odstavce, je změna nájemného účinná od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž pronajímatel doručil nájemci písemné oznámení o využití práva dle tohoto odstavce. Pro zvýšení nájemného dle tohoto odstavce není nutné uzavírat dodatek k této smlouvě.

III. **Doba nájmu**

- (1) Nájem se sjednává:

od 1. září 2024 na dobu neurčitou
- (2) Nájemní poměr zaniká:
 - písemnou dohodou smluvních stran,
 - písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran s tím, že tříměsíční výpovědní lhůta začíná běžet od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď z nájmu doručena druhé smluvní straně.
- (3) Pronajímatel smlouvy může vypovědět například v těchto případech:
 - nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - nájemce je v prodlení se dvěma splátkami nájemného,
 - nájemce, nebo osoby, které s nimi předmět nájmu užívají, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek v Předmětu nájmu,
 - bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo změnách stavby, jež brání užívání Předmětu nájmu,
 - Předmět nájmu bude vyjmut z hospodaření pronajímatele,
 - zánik pronajímatele,
 - bez udání důvodu.

- (4) Nájemce smlouvu může vypovědět například v těchto případech:
- Předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání,
 - pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti plynoucí z této smlouvy,
 - bez udání důvodu.
- (5) Výpověď jedné ze smluvních stran, jakož i ostatní písemnosti se zasílají druhé smluvní straně doporučeně do jejího sídla. Vrátili-li pošta takto zasílanou písemnost jako nevyzvednutou v odběrní lhůtě nebo proto, že se adresát na uvedené adrese nezdržuje, anebo, že ji adresát odmítl převzít, má se za to, že písemnost byla doručena dne, kdy byla poštou vrácena odesílající smluvní straně.

IV.

Povinnosti nájemce

- (1) Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu pouze k dohodnutému účelu, tj. jako sídlo společnosti. Pokud chce nájemce provozovat v Předmětu nájmu i jiné aktivity, které nejsou uvedeny v této smlouvě, musí před zahájením písemnou formou požádat pronajímatele o souhlas s touto činností a předložit dokumenty, které ho k provozování těchto aktivit opravňují. Veškeré aktivity musí být provozovány podle platných zákonných předpisů a norem. Veškeré pokuty a sankce vyplývající z nedodržení platných předpisů a norem hradí nájemce v plné výši na své náklady.
- (2) Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě.
- (3) Nájemce je povinen řádně pečovat o předmět nájmu, aby na něm nedošlo ke škodě, po dobu nájmu nese veškerou odpovědnost za osoby a jejich bezpečnost, za věci umístěné v pronajatých nebytových prostorách. Vzniklou škodu, způsobenou pracovníky nájemce, členy, popř. osobami, které se zúčastnily na jeho činnosti, je nájemce povinen uhradit, a to buď uvedením v předešlý stav (pokud to bude možné a účelné), nebo v penězích.
- (4) Nájemce je povinen písemně bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést, jinak odpovídá za škodu, která tím pronajímateli vznikla.
- (5) Nájemce není oprávněn provádět v Předmětu nájmu stavební úpravy nebo podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Případný písemný souhlas udělený pronajímatelem nenahrazuje stavební či jiná povolení nezbytná k provedení stavebních úprav. Provede-li nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele na nemovitosti stavební úpravy nebo změny měnící podstatným způsobem charakter nemovitosti, je povinen uvést nemovitost do původního stavu, nedojde-li mezi ním a pronajímatelem k jiné dohodě.
- (6) Nájemce je povinen dbát, aby se stav Předmětu nájmu nezhoršil, dodržovat požární, bezpečnostní, hygienické a jiné obecně závazné předpisy.
- (7) Nájemce je povinen okamžitě oznámit pronajímateli jakékoliv poškození nebo zničení Předmětu nájmu. Nájemce si bude sám zajišťovat a hradit náklady spojené s obvyklým udržováním Předmětu nájmu, jako malování, nákup podlahových krytin, které nebudou pevně spojeny s podkladními vrstvami a náklady spojené s opravou veškerých poškození, které sám způsobil.
- (8) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kdykoliv přístup do pronajatých prostor, a to i v době jeho nepřítomnosti, k provedení kontroly, případně revize stavu pronajatých věcí.
- (9) V souvislosti s dodržováním zákona č. 65/2017 Sb. ve znění pozdějších předpisů nájemce zajistí školení svých zaměstnanců o zákazu kouření ve vnějších i vnitřních prostorách všech typů škol a školských zařízení dle § 8 odst. 1 písm. f).

V.

Povinnosti pronajímatele

- (1) Pronajímatel je povinen předat nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém jeho užívání.
- (2) Pronajímatel je povinen hradit náklady spojené s jiným než obvyklým udržováním Předmětu nájmu, provádět opravy stavebních součástí, jako vodoinstalace, elektro, topení, opravy oken, opravy podlah pevně spojených s Budovou, včetně celoplošné opravy, výměny podlahových krytin pevně spojených s Budovou způsobené celkovým opotřebením, pokud se s nájemcem nedohodne jinak.
- (3) Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu a výkon práv vyplývajících z této smlouvy.

VI.
Závěrečná ustanovení

- (1) Tato smlouva, pokud v ní není stanoveno jinak, se řídí občanským zákoníkem.
- (2) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce, jeden pronajímatel. Smlouva může být měněna nebo doplněna jen písemnou dohodou smluvních stran formou číslovaných dodatků k této smlouvě.
- (3) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření, tj. dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou.
- (4) Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu s ust. § 6 zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (zákon o registru smluv). Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv pronajímatelem.
- (5) Změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze formou číslovaných písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- (6) Osobní údaje obsažené v této smlouvě budou pronajímatelem zpracovávány pouze pro účely plnění práv a povinností vyplývajících z této smlouvy; k jiným účelům nebudou tyto osobní údaje použity. Pronajímatel při zpracovávání osobních údajů dodržuje platné právní předpisy. Podrobné informace o ochraně osobních údajů jsou uvedeny na oficiálních webových stránkách pronajímatele <https://www.spseiostrava.cz/cs/o-skole/ochrana-osobnich-udaju>.
- (7) Smluvní strany prohlašují, že smlouvě rozumí a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy na této smlouvě.
- (8) S uzavřením této smlouvy souhlasila rada kraje usnesením č. 109/7596 ze dne 19. 8. 2024.

V Ostravě dne

V Praze dne

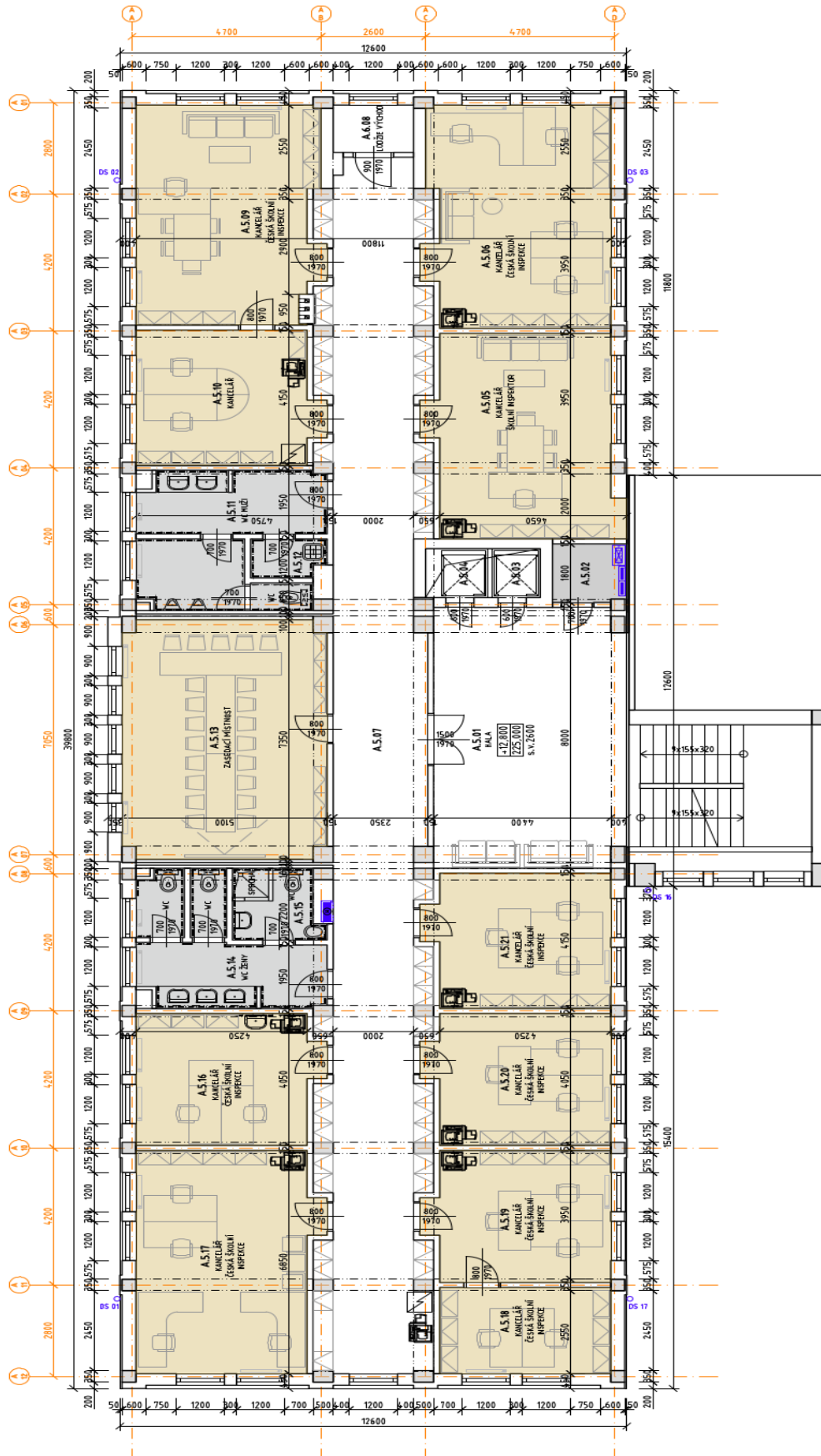
Za pronajímatele:

Za nájemce:

Ing. Zbyněk Pospěch
ředitel školy

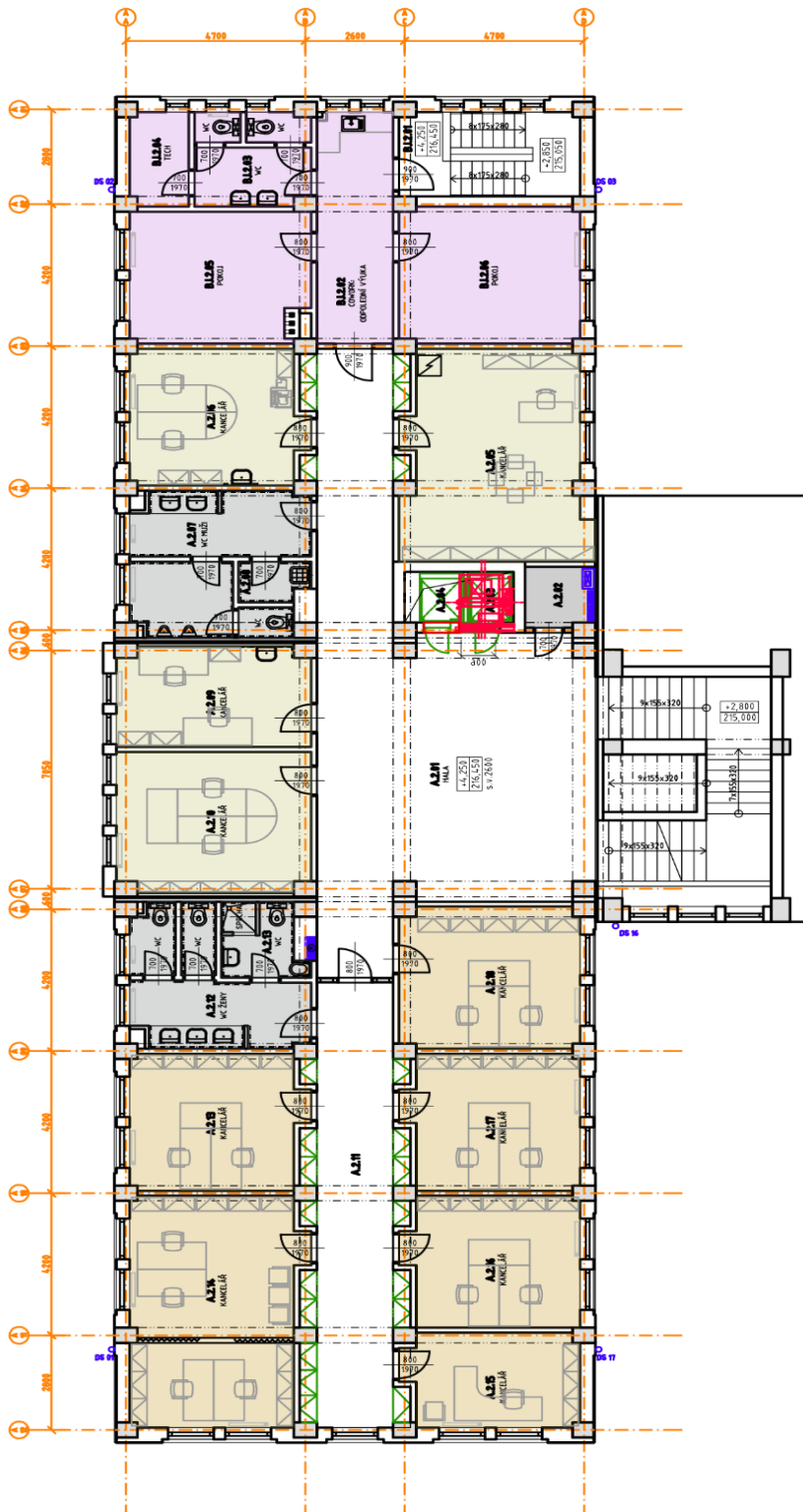
Mgr. Tomáš Zatloukal, MBA, LL.M
ústřední školní inspektor

Příloha č. 1 – situační zázkes



Pronajmuto ČSI celé 5. patro budovy A

PUDORYS OBJ A: 5.NP




Pronájem ČŠI dle tabulky PUDORYS OBJ A: 2.NP

LEGENDA MÍSTNOSTÍ - OBJ A: 2.NP

| Číslo | Název místnosti | Plocha | Průřez | Užití | Stavba | Průřez |
|-------|------------------|--------|-------------|----------------|--------------|--------|
| A.211 | HALLA | 38,81 | KER. DLAŽBA | STUK.OM.OMBLAD | STAVAJÍCÍ | |
| A.212 | TECHN. MÍSTNOST | 3,29 | KER. DLAŽBA | STUK.OM. | STAVAJÍCÍ | |
| A.213 | VÝSTAVOVÁ ŠACHTA | 2,28 | - | - | NEVĚ POUŽITÝ | |
| A.214 | VÝSTAVOVÁ ŠACHTA | 1,86 | - | - | NEVĚ POUŽITÝ | |
| A.215 | ČŠ KANCELÁŘ | 28,88 | KER. DLAŽBA | STUK.OM. | STAVAJÍCÍ | |
| A.216 | ČŠ KANCELÁŘ | 15,81 | KER. DLAŽBA | STUK.OM. | STAVAJÍCÍ | |
| A.217 | WC MĚŘÍ | 8,34 | KER. DLAŽBA | STUK.OM.OMBLAD | STAVAJÍCÍ | |
| A.218 | SHODOVÁ MÍSTNOST | 21,39 | KER. DLAŽBA | STUK.OM.OMBLAD | STAVAJÍCÍ | |
| A.219 | ČŠ KANCELÁŘ | 16,59 | KER. DLAŽBA | STUK.OM. | STAVAJÍCÍ | |
| A.220 | ČŠ KANCELÁŘ | 8,18 | KER. DLAŽBA | STUK.OM. | STAVAJÍCÍ | |
| A.221 | OBEDNA | 22,46 | PVC | STUK.OM. | STAVAJÍCÍ | |
| A.222 | MÁSEŘNÁ PLYŠKA | 16,36 | KER. DLAŽBA | STUK.OM.OMBLAD | STAVAJÍCÍ | |
| A.223 | KVC KANCELÁŘ | 1,38 | KER. DLAŽBA | STUK.OM.OMBLAD | STAVAJÍCÍ | |
| A.224 | KVC KANCELÁŘ | 21,79 | KER. DLAŽBA | KER. OBLAD | STAVAJÍCÍ | |
| A.225 | KVC KANCELÁŘ | 16,48 | KER. DLAŽBA | KER. OBLAD | STAVAJÍCÍ | |
| A.226 | KVC KANCELÁŘ | 16,59 | PVC | KER. OBLAD | STAVAJÍCÍ | |
| A.227 | KVC KANCELÁŘ | 16,28 | KER. DLAŽBA | KER. OBLAD | STAVAJÍCÍ | |
| A.228 | KVC KANCELÁŘ | 25,81 | KER. DLAŽBA | KER. OBLAD | STAVAJÍCÍ | |

Příloha č. 2 – kalkulace nájemného

| | | | | | | |
|---|--|--|--|----------------------|--|-----------------------|
|  | SPŠ elektrotechniky a informatiky, Ostrava, p.o., IČ: 00602132 | | KALKULACE Česká školní inspekce | | | Počet stran: 1 |
| | Dokument: | | Účinnost od: 1.5.2024 | Revize (datum změny) | | Počet příloh: |
| | Zpracoval: Ing. Eva Šeligová | | Účinnost do: | Podpis: | | kdo/kdy |
| | Schválil: Ing. Zbyněk Pospěch | | Schváleno dne: | | | |

Návrh kalkulace pronájmu prostor školy ČŠI od 1.5.2024

| | | | |
|--------------------|----------------------|-----------------------|--|
| pronajaté prostory | | rozměr m ² | |
| nebytové prostory | | 591 | |
| parkovací prostory | (6 parkovacích míst) | 75 | |

| | | | |
|---------------------------|--------------------|---------------|---------------------|
| nájemné Kč/m ² | nebytové prostory | 302,00 Kč | měsíčně |
| roční nájemné celkem | | 178 488,00 Kč | 14 874,00 Kč |
| nájemné Kč/m ² | parkovací prostory | 900,00 Kč | měsíčně |
| roční nájemné celkem | | 67 500,00 Kč | 5 625,00 Kč |

| | | | |
|-----------------------|--------|---------------|-------------|
| celková plocha budovy | 8638 | 628 747,00 Kč | roční odpis |
| pronajatá plocha činí | 6,84 % | 43 006,00 Kč | část |
| počet lidí | 29 | | |

| | | | | | |
|----------------------|----------|-------------|----------------------------|---------------|---------------------|
| ostatní náklady: | | | předpoklad celk.nákl.školy | část, násobek | měsíčně |
| vodné stočné | na osobu | | 580,00 Kč | 16 820,00 Kč | 1 402,00 Kč |
| odvoz odpadu | paušál | 1 140,00 Kč | | 1 140,00 Kč | 95,00 Kč |
| elektrická energie | | | 1 000 000,00 Kč | 127 500,00 Kč | 10 625,00 Kč |
| užívání osob. výtahu | paušál | 768,00 Kč | | 768,00 Kč | 64,00 Kč |
| zabezp. Zařízení | paušál | 552,00 Kč | | 552,00 Kč | 46,00 Kč |
| teplo a teplá voda | | | 3 000 000,00 Kč | 225 720,00 Kč | 18 810,00 Kč |
| odpisy | paušál | | | 43 006,00 Kč | 3 584,00 Kč |
| celkem | | | | | 34 626,00 Kč |

| | | | | | |
|---------------------------|--------|--|--|---------------|---------------------|
| náklady na služby recepce | | | | část, násobek | měsíčně |
| plat | paušál | | | 124 680,00 Kč | 10 390,00 Kč |
| odvody | paušál | | | 44 635,00 Kč | 3 720,00 Kč |
| celkem | | | | | 14 110,00 Kč |

| | | | | | |
|--------------------|--------|--|--|---------------|---------------------|
| náklady na úklid | | | | část, násobek | měsíčně |
| plat | paušál | | | 94 800,00 Kč | 7 900,00 Kč |
| odvody | paušál | | | 33 938,00 Kč | 2 828,00 Kč |
| čisticí prostředky | paušál | | | 15 000,00 Kč | 1 250,00 Kč |
| ochranné pomůcky | paušál | | | 2 500,00 Kč | 208,00 Kč |
| spotřební materiál | paušál | | | 17 500,00 Kč | 1 458,00 Kč |
| celkem | | | | | 13 644,00 Kč |

| | | | | | |
|------------------------|--|--|--|--|---------------------|
| měsíční nájemné celkem | | | | | 82 879,00 Kč |
|------------------------|--|--|--|--|---------------------|

| | | | | | | |
|------------------|------------------|-------|------|----------------|--------------|---------------|
| | číslo místnosti | m | m | m ² | zálohy | 30 837,00 Kč |
| místnosti 2. NP: | 208 | 4,34 | 4,06 | 17,6 | zálohy ročně | 370 044,00 Kč |
| | 209 | 3,96 | 6,26 | 24,8 | | |
| | 210 | 4,16 | 4,29 | 17,8 | | |
| | 211 | 4,8 | 3,01 | 14,4 | | |
| | 212 | 5,1 | 4,3 | 21,9 | | |
| | chodba | 13,88 | 1,93 | 26,8 | | |
| | chodba 1/2 | 7,74 | 4,55 | 17,6 | | |
| | schodiště | 3,32 | 4,12 | 13,7 | | |
| | toaleta | 3,96 | 4,29 | 17 | | |
| | místnosti 5. NP: | 500 | 7,07 | 4,47 | 31,6 | |
| 502 | | 4,26 | 4,07 | 17,3 | | |
| 503 | | 4,21 | 6,76 | 28,5 | | |
| 504 | | 4,25 | 3,61 | 15,3 | | |
| 504a | | 4,46 | 3,07 | 13,7 | | |
| 505 | | 4,24 | 3,97 | 16,8 | | |
| 506 | | 4,25 | 4,07 | 17,3 | | |
| 507 | | 6,28 | 4,16 | 26,1 | | |
| 508 | | 6,79 | 4,2 | 28,5 | | |
| 509 | | 6,78 | 4,2 | 28,5 | | |
| 510 | | 3,98 | 4,2 | 16,7 | | |
| toaleta | | 3,56 | 4,64 | 16,5 | | |
| toaleta | | 4,12 | 4,45 | 18,3 | | |
| schodiště *2 | | 3,32 | 4,12 | 27,4 | | |
| chodba | | 46,52 | 2 | 93 | | |
| chodba vstup | | 5,08 | 4,62 | 23,5 | | |
| CELKEM | | | | 590,6 | | |