

Nájemní smlouva na pronájem nebytových prostor

mezi smluvními stranami:

1. pronajímatel Město Trutnov, IČO 278360, se sídlem v Trutnově, Slovanské náměstí 165, zastoupený
Základní školou, Trutnov, V Domcích 488, Trutnov,
IČO: 64201121
Sídlo: V Domcích 488, Trutnov, 541 01
jednající paní Ing. Zuzanou Horákovou Radovou, ředitelkou školy
(dále jen „pronajímatel“)

a

2. nájemce Slezská univerzita v Opavě
IČO: 47813059
Sídlo: Fakulta veřejných politik v Opavě, Bezručovo náměstí 885/14, Opava, 746 01
jednající panem prof. PhDr. Rudolfem Žáčkem, Dr., děkanem fakulty
(dále jen „nájemce“)

Čl. 1 Předmět nájmu

1. Základní škola Trutnov, V Domcích 488 (dále jen „pronajímatel“) prohlašuje, že je na základě zřizovací listiny oprávněna po předchozím souhlasu RM pronajímat nebytové prostory v budově čp. 488, v obci Trutnov, části obce Horní Předměstí, na pozemku st. p. č. 4415, v k. ú. Trutnov, v obci Trutnov.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, které se nachází v I. nadzemním podlaží nemovitosti dle odst. 1 o celkové výměře 291,20 m².

Jedná se o:

- a. Nebytové prostory:
 - posluchárna č. 1 – místnost č. 8 o výměře 70,50 m²
 - posluchárna č. 2 – místnost o výměře 63,98 m²
 - počítačová učebna – místnost č. 9 o výměře 33,11 m²
 - multimediální učebna – místnost o výměře 85,17 m²
 - kancelář – místnost č. 6 o výměře 28,84 m²
- b. Nebytové prostory:
 - kuchyňka – místnost č. 7 o výměře 5,00 m²
 - komora – místnost č. 8 o výměře 4,60 m²

3. Záměr o pronájmu nebytových prostor v budově čp. 488 V Domcích v Trutnově byl zveřejněn od 20.06.2024 do 08.07.2024. Uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Trutnova č. RM 2024-767/15 dne 31.07.2024.

Čl. 2

Projev vůle

1. Pronajímatel se zavazuje přenechávat nebytové prostory (specifikované v čl. 1) nájemci v souladu s jeho požadavky a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto nebytové prostory v souladu se zákonem a touto smlouvou.
2. Pronajímatel bude přenechávat předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
3. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy, především pokud překračují stav při předání nebo se od něj jinak odchylují, jdou na náklady nájemce. Tyto a eventuální pozdější stavební změny, resp. instalace vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele. Opravy směřující ke zmírnění škodných následků může nájemcem provést neprodleně a o provedených opravách, které zabránily vzniku škody nebo škodu zmírnily, informovat dodatečně.
4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, včetně vnitřního vybavení.

Čl. 3

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn provozovat v pronajatých nebytových prostorách činnost spojenou s výukou v jednotlivých semestrech, a to i ve zkuškovém období. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté nebytové prostory pouze pro tento účel výuky, zkoušek a praktických ukázek používaných při výuce.
2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel nájmu na vlastní náklady. Nebytové prostory lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.
3. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

Čl. 4

Nájemné a jeho splatnost, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost

1. Smluvní strany se dohodly na pohyblivé výši měsíčního nájemného. Výše je odvozena od počtu dní v měsíci skutečného užívání předmětu nájmu nájemcem ke stanovenému účelu. Měsíční nájemné se vypočte následovně:
Počet dní skutečného užívání v měsíci x 680,00 Kč
(do nájemného je zahrnut i úklid, který bude zajištěn stávajícím zaměstnancem školy).
2. K nájemnému dle bodu 1 se platí navíc zálohy za služby, spojené s užíváním nebytových prostor ve výši 500,00 Kč/den za dodávku tepla, 500,00 Kč/den za dodávku elektrické energie, 50,00 Kč/den za dodávku vody, úhrada za internet činí 500,00 Kč/rok. Pronajímatel je oprávněn zálohy zvýšit s přihlédnutím zejména k aktuálním cenám služeb a plnění a k předpokládané spotřebě. Vyúčtování se provádí ročně dle skutečné spotřeby fakturované dodavatelem služeb nebo dle ujednání ve výpočtovém listě.

3. Nájemné a zálohy za služby je nájemce povinen uhradit v pololetí a na konci kalendářního roku na základě faktury zaslané pronajímatelem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a. s., č. ú. – [REDACTED] do 14-ti dnů od doručení faktury. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
4. Skutečné náklady za ceny služeb vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci nejpozději do 31.1. a ve lhůtě 14 dnů bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.
5. V případě zpoždění platby nájemného se smluvní strany dohodly na zaplacení smluvního úroku ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

Čl. 5

Doba nájmu a výpověď

1. Tato smlouva se sjednává na dobu určitou rovnající se počtu dní skutečného užívání podle potřeb nájemce, v období od 01.09. do 30.06. daného roku, a to po dobu 5 let od 01.09.2024 do 30.06.2029.
2. Přibližné termíny užívání sdělí nájemce pronajímateli nejpozději jeden týden před začátkem školního roku. Přesné termíny užívání bude sdělovat nájemce pronajímateli alespoň tři dny předem. V době mimo tyto termíny užívání má pronajímatel právo sám užívat předmětné nebytové prostory.
3. Nestanoví-li tato smlouva jinak, lze nájem před uplynutím sjednané doby nájmu ukončit písemnou dohodou smluvních stran ke dni, na kterém se smluvní strany dohodnou, nebo písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, přičemž v takovém případě výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce, následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni smlouvu vypovědět v případě jejího hrubého porušení druhou smluvní stranou. Za hrubé porušení smlouvy se považuje bez dalšího zejména prodlení s placením nájemného a služeb spojených s pronájmem, užívání předmětu nájmu k jinému účelu než bylo sjednáno v této smlouvě, vědomé působení škod na předmětu pronájmu, obtěžování ostatních uživatelů budovy hlukem či zápachem anebo přenechání nebytových prostor do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. 6

Předání předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje poskytovat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání.
2. Nájemci bude ke dni nabytí účinnosti této smlouvy předána sada klíčů. Klíče potřebné nad tento rámec budou nájemci opatřeny na základě jeho přání a na jeho náklady. Nájemce vrátí veškeré klíče pronajímateli po skončení smluvního vztahu.

Čl. 7

Údržba a opravy předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání. Případné náklady na opravy zapříčiněné nájemcem, jeho zaměstnanci, jím pověřenými osobami, dodavateli a klienty nese nájemce. Náklady na úklid nese pronajímatel.

Čl. 8

Odpovědnost nájemce

1. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, jím pověřené osoby, dodavatelé a klienti.
2. Zástupce nájemce bude seznámen a proškolen z platné dokumentace požární ochrany, bezpečnosti práce vydané pronajímatelem a následně proškolí a seznámí všechny své zaměstnance, jím pověřené osoby a klienty. Tyto osoby budou dodržovat všechny podmínky, zákazy a příkazy vydané pronajímatelem na předmětu nájmu (pronajímané prostory).

Čl. 9

Vrácení předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení smluvního vztahu předat vyklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud předmět nájmu k poslednímu dni smluvního vztahu řádně nepředá, nebude vypracován protokol o předání a pronajímatel je oprávněn účtovat smluvní pokutu ve výši 10.000,00 Kč.

Čl. 10

Vstupování pronajímatele a nájemce do předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby mohli vstupovat do pronajatých prostor též za účelem prohlídky, kdykoliv během smluvního vztahu. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném časovém předstihu tak, aby nebyla narušena výuka případně jiné aktivity nájemce, které jsou v souladu s předmětem nájemní smlouvy.

Čl. 11

Pojištění

1. Nájemce je povinen uzavřít na své náklady pojištění proti ohni a pojištění proti potrubní vodě pro jím vnesená zařízení a ostatní věci ve vlastnictví nájemce i včetně veškerých zásob zboží. Rozsah pojištění musí být sjednán i na věci vnesené třetími osobami.

Čl. 12

Školní řád

1. V zájmu domovního klidu je nutné vyloučit jakékoliv obtěžování pronajímatele, jeho zaměstnanců, pověřených osob a žáků, jakož i ostatních nájemců a podnájemců. To platí především pro obtěžování hlukem a zápachem. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku. V případě výtky se postará o okamžitou nápravu. Tato zásada se vztahuje i na třetí osoby, které mají pronajaté další nebytové prostory.

Čl. 13

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
2. Platnost a účinnost této smlouvy není dotčena neúčinností jednotlivých ustanovení nebo případnou mezerou v úpravě. Neúčinné ustanovení, nebo mezeru v úpravě je nutné nahradit takovým platným ustanovením, které co nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení nebo ostatním úpravám obsaženým ve smlouvě.
3. Ukončení smluvního vztahu před uplynutím sjednané doby lze provést jen písemnou dohodou, anebo písemnou výpovědí pro hrubé porušení smlouvy s nejméně 1 měsíční výpovědní dobou, jejíž běh započne prvního dne kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po doručení výpovědi.
4. Změny jakéhokoli druhu, které se týkají smluvního vztahu nebo předmětu nájmu jsou platné pouze tehdy, pokud byly učiněny v písemné formě číslovanými dodatky a byly právoplatně podepsány pronajímatelem a nájemcem. Změny týkající se rozsahu a umístění pronajímaných prostor a doby smluvního vztahu, které podléhají povinnosti předchozího zveřejnění záměru, jsou účinné pouze po zveřejnění záměru a odsouhlasení změn v Radě města Trutnova.
5. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
6. Za plnění úkolů na úseku požární ochrany a za zajištění požární bezpečnosti pronajatých objektů (prostor) odpovídá nájemce v plném rozsahu dle Zákona ČNR č. 133/1985 Sb. v platném znění a vyhlášky MV č. 246/2001 Sb.
7. Veškeré opravy smí provádět nájemce pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
8. Stavební a jiné úpravy v pronajatých prostorách, sloužících výlučně pro potřeby nájemce, si nájemce provádí na vlastní náklad a to s předchozím souhlasem pronajímatele.
9. Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za každé porušení tohoto ujednání je nájemce povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 10.000,00 Kč.
10. Jako výraz své celkové souhlasné vůle připojují strany pod tuto smlouvu své podpisy a prohlašují, že smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, což potvrzují svými podpisy.
11. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy za smluvní strany a jejich podpisy jsou zároveň i jejich podpisovými vzory. Pokud smlouvu a případné změny a doplňky podepisuje osoba zmocněná, pak k podpisu musí být přiložena plná moc.
12. Nedílnou součástí smlouvy jsou její přílohy a to plná/plné moci, pokud smlouvu podepisuje zmocněnec a výpočtový list, který může být jednostranně měněn ve vazbě na inflační nárůst dle ČSÚ. Každé zvýšení musí být předem nájemci avizováno v písemné podobě. Výpočtový list a jeho změna se stává nedílnou součástí smlouvy.
13. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.
14. Tato smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

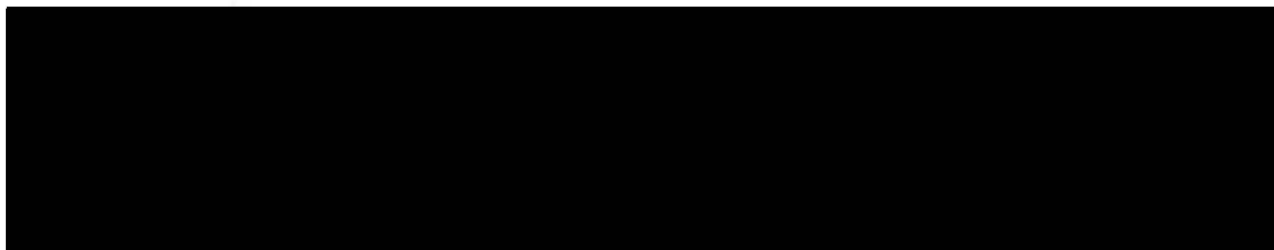
15. Smluvní strany prohlašují, že smlouva neobsahuje obchodní tajemství.

V Trutnově, dne 1.9.2024

V Opavě, dne

Za stranu pronajímatele:

Za stranu nájemce:



VÝPOČTOVÝ LIST

PRO STANOVENÍ NÁJEMNÉHO A ZÁLOH NA SLUŽBY V NEBYTOVÝCH PROSTORECH

Údaje o pronajímaném nebytovém prostoru :

Obec: Trutnov Část obce: Horní Předměstí
PSČ: 541 01 Ulice: V Domcích

Č. popisné: 488

Poloha NP v domě - podlaží: 1NP

- Celková plocha 291,20 m²
- Způsob využití – prostory pro výuku a technické zázemí
- Vytápění – dálkové – % z celkové vytápěné plochy školy

1/ Výpočet nájemného:

Pořad. číslo	Počet místn.	Způsob využití	Plocha m ²	Sazba Kč/m ² /rok	Roční úhrada Kč	Koeficient pro vytápění	Přepočtená vytápěná plocha
1	7	Výuka a technické zázemí	291,2	Dle dohody	500 Kč x počet dní skutečného užívání	1,2	349,44
1		CELKEM:	291,2				349,44

2/ Služby spojené s užíváním nebytových prostor:

SLUŽBA	Zajišťuje se	Podíl k úhradě	Záloha Kč/rok	Záloha pololetní v Kč
Dálkové vytápění	ANO	Dle přepočtového koeficientu	500 Kč x počet dní skutečného užívání v roce	500 Kč x počet dní skutečného užívání v pololetí
Elektrická energie	ANO	poměrově	500 Kč x počet dní skutečného užívání v roce	500 Kč x počet dní skutečného užívání v pololetí
Vodné a stočné	ANO	poměrově	50 Kč x počet dní skutečného užívání v roce	50 Kč x počet dní skutečného užívání v pololetí
Odvoz odpadu	NE			
Používání výtahu	NE			
Společná anténa	NE			

Jiné: ...	Internetové připojení		500 Kč/rok	42 Kč x počet měsíců skutečného užívání
CELKEM:				

3/ Nájemné i služby budou hrazeny pololetně celkem: dohodou dle počtu dní skutečného užívání

Za správnost výpočtového listu: [REDACTED]

Tento výpočtový list je platný a účinný od: 1.9.2024

za pronajímatele
Ing. Z. Horáková Radová, ředitelka školy