**Nájemní smlouva**

**podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany**

### 1/ Střední odborná škola Třineckých železáren

školská právnická osoba

se sídlem: Lánská 132, 739 61 Třinec – Kanada

IČ: 27856216, DIČ: CZ27856216, DIČ pro DPH: CZ699002812

zapsaná v rejstříku školských právnických osob vedeném MŠMT ČR ve sl. 2009 pod poř. č. 005 bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s.,

č. účtu: 117882473/0300

zastoupena: Mgr. Alešem Adamusem, ředitelem na straně jedné jako „**Pronajímatel**“

a

### 2/ Diagnostický ústav pro mládež, dětský domov se školou, středisko výchovné péče a základní škola, Ostrava – Kunčičky

státní příspěvková organizace

se sídlem: Škrobálkova 206/16, 718 00 Ostrava - Kunčičky IČ: 00601969, DIČ: neplátce DPH

bankovní spojení: Česká národní banka č. účtu: 19739761/0710

zastoupen: Mgr. Petrem Krolem, ředitelem na straně druhé jako „**Nájemce**“

### I.

**Předmět nájmu**

* 1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č.p. 128, stavba občanského vybavení, u Pronajímatele evidované jako „Domov mládeže“, (dále jen „**Budova**“), která je součástí pozemku parcelní číslo st. 861/1, zastavěná plocha a nádvoří, jak jsou Budova a shora uvedený pozemek takto zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, na listu vlastnictví č. 4948, pro katastrální území Konská, obec Třinec.
  2. Pronajímatel na základě této smlouvy (dále jen „**Smlouva**“) přenechává Nájemci do nájmu prostory v Budově, a to prostory, o celkové výměře 126,1 m2, jak jsou specifikovány v čl. IV.1.1. Smlouvy, a jak jsou graficky vyznačeny na plánku, který tvoří **Přílohu č. 1** ke Smlouvě (dále jen

„**Prostory**“).

* 1. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav Prostor, a že Prostory jsou v řádném stavu schopném užívání k účelu sjednanému v čl. II.1. Smlouvy, a v tomto stavu je do nájmu přejímá. O předání a převzetí Prostor bude vyhotoven předávací protokol, který se stane nedílnou součástí Smlouvy jako její **Příloha č. 2.**
  2. Spolu s nájmem Prostor se Pronajímatel zavazuje poskytovat či zajišťovat pro Nájemce služby, a to dodávku elektrické energie a tepla do Prostor, odvoz komunálního odpadu a dodávku vody, včetně odvodu splaškových vod, a to za paušální měsíční úhrady uvedené v čl. IV.1.2. Smlouvy. Tabulka s vyčíslením nájemného a paušálních úhrad na cenu služeb je nedílnou součástí Smlouvy jako její **Příloha č. 3**.

### II.

**Účel nájmu**

* 1. Pronajímatel přenechává Nájemci Prostory do nájmu za účelem zřízení a provozu ambulantního střediska výchovné péče.
  2. Nájemce se zavazuje Prostory užívat jen k účelu uvedenému v čl. II.1. Smlouvy.

### III.

**Doba nájmu**

**III.1.** Nájem se sjednává na dobu určitou **ode dne 1. 1. 2025 do dne 31. 12. 2026**.

### IV.

**Výše a splatnost nájemného a paušálních úhrad na cenu služeb**

* 1. Nájemné za nájem Prostor a paušální úhrady na cenu služeb se sjednávají v následující výši:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **IV.1.1. Nájemné:**  **Prostory** (částky bez DPH) |  | |
| - místnosti (1-4, 12-17) | o výměře 103,1 m2 | po 68,67 Kč/m2 měsíčně, |
| - společné prostory (podíl) | o výměře 23,0 m2 | po 34,33 Kč/m2 měsíčně. |

Měsíční nájemné za nájem Prostor činí celkem **7 869,- Kč** bez DPH. Nájem je osvobozen od daně z přidané hodnoty dle § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

### IV.1.2. Paušální úhrady na cenu služeb:

* teplo 4 329,43 Kč měsíčně
* vodné a stočné 324,71 Kč měsíčně
* el. energie 2 164,72 Kč měsíčně
* odvoz komunálního odpadu 432,94 Kč měsíčně Celkem **7 251,80 Kč měsíčně**

jakožto částky uvedené zde bez DPH, která k nim bude účtována v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, v zákonné sazbě.

* 1. Nájemné a měsíční paušální úhrady spojené s nájmem, uvedené v čl. IV.1.2. Smlouvy, jsou splatné na základě daňového dokladu - faktury vystavené Pronajímatelem vždy do pátého pracovního dne následujícího kalendářního měsíce, vždy nejpozději do 14. dne po datu vystavení faktury, na základě Smlouvy na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy, bod 1, ledaže

bankovní spojení Pronajímatele bude změněno dodatkem ke Smlouvě nebo písemným oznámením Pronajímatele, doručeným Nájemci, podepsaným oprávněným zástupcem Pronajímatele.

* 1. V případě prodlení s placením kterékoliv ze splátek Nájemného, paušálních úhrad na cenu služeb nebo s jakýmkoliv jiným peněžním plněním dle Smlouvy se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,03 % z dlužné částky za každý započatý den tohoto prodlení.
  2. Pronajímatel je:
     1. oprávněn zvýšit Nájemné o částku odpovídající míře inflace za uplynulý kalendářní rok, zveřejněné k tomu oprávněným orgánem či úřadem, a to vždy nejdříve ode dne 01. 07. každého kalendářního roku, počínaje mírou inflace za rok 2023,
     2. oprávněn zvýšit paušální úhrady na cenu služeb, a to o jejich poměrné části odpovídající míře zvýšení cen, které Pronajímatel hradí dodavatelům těchto služeb, jinak o částky odpovídající míře inflace obdobně tak, jak je sjednáno v čl. IV.4.1. Smlouvy,
     3. povinen upravit DPH účtovanou k Nájemnému a k paušálním úhradám na cenu služeb, dojde-li ke změně právních předpisů vztahujících se k DPH, a to s účinností ode dne, od kterého nastala účinnost změny stanovená těmito právními předpisy.
  3. Smluvní strany se dohodly, že ostatní služby, které Pronajímatel neposkytuje spolu s nájmem, si je Nájemce oprávněn a povinen sjednat sám a na svůj náklad s příslušnými dodavateli jednotlivých služeb.
  4. Smluvní strany shodně prohlašují a vzájemně si potvrzují, že elektřina spotřebovaná Nájemcem v rámci nájmu je elektřinou zdaněnou ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů, části 47, a dalšímu zdanění daní z elektřiny ze strany Nájemce již nepodléhá.

### V.

**Skončení nájmu**

* 1. Nájem lze skončit písemnou dohodou nebo výpovědí kterékoliv ze smluvních stran. V případě výpovědi nájem skončí uplynutím posledního dne třetího kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
  2. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že Nájemce
     1. provede změny v Prostorech bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a/nebo bez předchozí písemné dohody o provedení změn a způsobu vypořádání technického zhodnocení dle čl. VI.6. Smlouvy, a/nebo nad rozsah nebo v rozporu s podmínkami, na kterých se smluvní strany v této dohodě dohodnou,
     2. bude v Prostorech provozovat jinou činnost nebo změní způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu a závazku Nájemce sjednaného v čl. II.1. a čl. II.2. Smlouvy, a k této změně nebude mít souhlas Pronajímatele podle čl. VI.5. Smlouvy,
     3. užívá Prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad obvyklou míru přiměřenou účelu nájmu nebo hrozí jejich poškození, a neodstraní závadný stav ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele, resp. i bez výzvy, bez nadbytečného odkladu, je-li zde nebezpečí z prodlení,
     4. nezaplatí kteroukoliv ze splátek Nájemného nebo paušálních úhrad na cenu služeb nebo je v prodlení s jiným peněžním plněním dle Smlouvy,
     5. porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem nebo způsobí či působí porušením povinnosti Pronajímateli újmu.
  3. V případě skončení nájmu je Nájemce povinen Prostory vyklidit, tj. z Prostor odstranit věci v jeho vlastnictví a Prostory uvést do stavu ke dni vzniku nájmu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a takto vyklizené předat Pronajímateli nejpozději v poslední den trvání nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. V případě, že Nájemce Prostory do tohoto dne nevyklidí a nepředá Pronajímateli, je povinen uhradit Pronajímateli za dobu užívání Prostor bez právního důvodu až do doby jejich vyklizení a předání Pronajímateli
     1. z titulu bezdůvodného obohacení 1/30 splátky Nájemného a paušálních úhrad na cenu služeb, platných ke dni skončení nájmu, za každý den prodlení s předáním Prostor, a
     2. smluvní pokutu ve výši dvojnásobku částky stanovené podle čl. V.3.1. Smlouvy za každý den prodlení s předáním Prostor; nárok Pronajímatele na náhradu škody není ujednáním o smluvní pokutě dotčen.
  4. Ustanovení § 2312 až 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se nepoužijí.

### VI.

**Práva a povinnosti smluvních stran**

* 1. Nájemce není oprávněn přenechat Prostory či kteroukoliv jejich část do podnájmu či jinak k užívání jinému bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
  2. Nájemce se zavazuje neuzavřít smlouvu o tichém společenství, kde by předmětem vkladu dle takové smlouvy byly práva a povinnosti ze Smlouvy, a ani jinak, např. převodem nebo vkladem závodu či jeho části nebo části jmění, neumožnit třetí osobě užívání Prostor či kterékoliv jejich části.
  3. Nájemce je oprávněn opatřit Prostory nebo Budovu v přiměřeném rozsahu firemním štítem. Zároveň je povinen ke dni skončení nájmu toto na vlastní náklady odstranit.
  4. Nájemce je povinen užívat Prostory jako řádný hospodář a k ujednanému účelu nájmu. Nájemce je povinen dbát o to, aby jejich užíváním nedocházelo k poškození, zničení nebo nadměrnému opotřebení Prostor a/nebo majetku Pronajímatele, který se tam nachází.

Nájemce je povinen veškeré škody a závady, které na Prostorech a/nebo majetku Pronajímatele, který se tam nachází, způsobil, včetně škod a závad způsobených osobami vstupujícími do Prostor a/nebo Budovy v souvislosti s jeho činností, jedná-li se o škody a závady v rozsahu běžné údržby a obvyklých drobných oprav podle čl. VI.9. Smlouvy, nahradit uvedením do předešlého stavu; ujednání podle čl. VI.9. Smlouvy tím není dotčeno.

Bude-li však Pronajímatel žádat o náhradu škody v penězích nebo půjde-li o škody či závady způsobené v Prostorech a/nebo na majetku Pronajímatele, který se tam nachází, nad rámec běžné údržby a obvyklých drobných oprav podle čl. VI.9. Smlouvy, nahradí Nájemce škodu, resp. náklady na odstranění závad, v penězích v plné výši, nebude-li smluvními stranami písemně dohodnuto jinak.

* 1. Provozovat jinou činnost v Prostorech nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu a závazku Nájemce sjednaného v čl. II.1. a čl. II.2. Smlouvy, je Nájemce oprávněn jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.
  2. Nájemce je oprávněn provádět změny v Prostorech jen na vlastní náklady a jen v případě, že k jejich provedení mu Pronajímatel udělí předchozí písemný souhlas uzavřením dodatku ke Smlouvě. V tomto dodatku smluvní strany zároveň dohodnou podmínky, za kterých bude Nájemce oprávněn změny v Prostorech věcech provádět, zejména rozsah prováděných změn, maximální výši výdajů, které Nájemce smí na tyto změny vynaložit, způsob jejich odpisování, způsob vypořádání zůstatkové hodnoty provedeného technického zhodnocení, budou-li provedené změny z daňového hlediska odpovídat technickému zhodnocení, a další.
  3. Výdaje vynaložené Nájemcem se souhlasem Pronajímatele na provedení změn v Prostorech dle čl. VI.6. Smlouvy, které mají charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, je Nájemce, nebylo-li dohodnuto jinak, oprávněn odpisovat jen tehdy, získá-li k jejich odpisování, v souladu s ustanovením čl. VI.6. Smlouvy, souhlas Pronajímatele, přičemž
     1. Pronajímatel se zavazuje, že o tyto výdaje po dobu jejich odpisování Nájemcem nezvýší vstupní cenu svého hmotného majetku ve své analytické evidenci,
     2. Nájemce dokončené technické zhodnocení zatřídí do odpisové skupiny, ve které je zatříděn hmotný majetek,
     3. v případě skončení nájmu podle Smlouvy před ukončením odpisování technického zhodnocení provedou smluvní strany vzájemné vypořádání neodepsané části technického zhodnocení tak, že neodepsaná část technického zhodnocení bude oceněna podle § 23 odst. 6 písm.

a) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, zůstatkovou cenou, kterou by měl majetek při rovnoměrném odpisování, nebude-li dohodnuto jinak.

* 1. Pokud Nájemce změny v Prostorech provede bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele anebo nad rozsah či v rozporu s podmínkami, na kterých se smluvní strany dohodnou, jak je uvedeno v čl. VI.6. Smlouvy, je povinen tyto změny na svůj náklad odstranit a Prostory uvést do původního stavu, příp. do stavu, který byl smluvními stranami sjednán v dodatku podle čl. VI.6. Smlouvy, a to bezodkladně poté co o to Pronajímatel požádá, nejpozději ke dni skončení nájmu; ujednání podle čl. V.2.1. Smlouvy tím není dotčeno.
  2. Smluvní strany se dohodly, že běžnou údržbu Prostor a jejich obvyklé drobné opravy provádí Nájemce na své náklady. Obě smluvní strany se shodují, že drobnými opravami a běžnou údržbou se rozumí zejména:
     1. opravy vrchních částí podlah - vnitřních dlažeb a podlahových krytin, výměny prahů a lišt,
     2. opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
     3. výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků a osvětlovacích těles, včetně elektrických zámků,
     4. opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, s výjimkou hlavních uzávěrů přípojky, výměny sifonů a lapačů tuků a nečistot,
     5. opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, vodovodních baterií, sprch, umyvadel, splachovačů, vestavěných skříní a výměny drobných součástí těchto předmětů,
     6. pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v článku VI.9.5. Smlouvy, malování včetně oprav omítek vnitřních stěn objektů, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, nátěry a provádění dezinfekce a deratizace.
  3. Ostatní údržbu a opravy, nad rámec běžné údržby a drobných oprav Prostor tak, jak jsou vyspecifikovány v ustanovení čl. VI.9. Smlouvy, zajišťuje a provádí Pronajímatel na své náklady, není-li v čl. VI.4. sjednáno jinak, nebo pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. V souvislosti s výše uvedeným je Nájemce povinen oznámit Pronajímateli řádně a včas potřebu oprav, které má provést Pronajímatel. Pronajímatel se zavazuje vyjádřit se k nim nejpozději do 15 dnů od doručení tohoto oznámení.
  4. Smluvní strany se dohodly, že k požadavkům oprav, nejedná-li se o mimořádné opravy, jejichž potřeba je dána bezprostředním ohrožením majetku nebo zdraví osob, zaujme Pronajímatel konečné stanovisko, s ohledem na přípravu plánu oprav, do 15 dnů po schválení plánu nákladů na opravy a udržování pro nejbližší následující kalendářní rok.
  5. Nájemce bere na vědomí, že opravy uvedené v čl. VI.10. Smlouvy je oprávněn provést na své náklady jen v případě, že se smluvní strany na jejich provedení Nájemcem předem dohodnou a současně se dohodnou na výši nákladů na jejich provedení. Po provedení opravy či oprav je Nájemce oprávněn účtovat Pronajímateli účelně a přiměřeně vynaložené náklady na opravy, které provedl. K provedení oprav dle čl. VI.10. Smlouvy s nárokem vůči Pronajímateli na náhradu nákladů na jejich provedení je Nájemce oprávněn rovněž v případě mimořádných událostí bezprostředně ohrožujících majetek Pronajímatele nebo zdraví osob, kdy Nájemce přijme neprodleně a v nezbytném rozsahu taková opatření, kterými budou odstraněny vady či zamezeno, aby hrozily škody na majetku či zdraví osob.
  6. Pronajímatel je povinen zajišťovat provádění revizí v Prostorech. Odstraňování nálezů a závad z revizních zpráv bude řešeno obdobně podle delimitace drobných oprav a běžné údržby, jak je uvedeno v čl. VI.9. Smlouvy.
  7. Nájemce se zavazuje
     1. po předchozím oznámení Pronajímatele umožnit Pronajímateli provedení prohlídky Prostor za účelem provedení potřebných oprav nebo údržby Prostor; oznámení Pronajímatele se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit vzniku škod nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení,
     2. strpět provedení Pronajímatelem nezbytných oprav Prostor, které nelze odložit na dobu po skončení nájmu, a to i v případě, že provedení oprav způsobí Nájemci obtíže nebo omezí užívání Prostor.
  8. Nájemce je povinen dodržovat předpisy na ochranu životního prostředí a svou činností neznečišťovat Prostory a jejich okolí.
  9. Nájemce je povinen na svůj náklad a odpovědnost zajišťovat plnění všech povinností stanovených právními předpisy či rozhodnutími příslušných státních orgánů ve vztahu k těm činnostem, které bude v souladu s účelem vymezeným Smlouvou v Prostorech vykonávat.
  10. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči Nájemci zadržet movité věci, které má Nájemce v Prostorech.

### VII.

**Závěrečná ustanovení**

* 1. Práva a povinnosti smluvních stran Smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a právními předpisy na něj navazujícími.
  2. Smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
  3. Změna Smlouvy je možná písemnými dodatky, které se pořadově číslují a které musí být podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
  4. Smlouva je sepsána a shora jmenovanými osobami podepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž Pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a Nájemce jedno vyhotovení.
  5. Smluvní strany prohlašují, že Smlouva je uzavřena svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, nikoliv v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

### V Ostravě dne 19. 12. 2024 V Třinci dne 19. 12. 2024

**Za Nájemce: Za Pronajímatele:**

.................................................... .....................................................

### Mgr. Petr Krol Mgr. Aleš Adamus

**ředitel ředitel**