

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

(dále jen „občanský zákoník“)

1. Smluvní strany

- 1.1 Organizace: Kojenecké ústavy Ústeckého kraje, p. o.
sídlo: 434 01 Most, Husitská 1683/2
IČO: 00830577
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl Pr, vložka 498
zastoupena: PhDr. Miladou Šilhovou, ředitelkou organizace
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., Most, číslo účtu: 32130491/0100
(dále také jen „pronajímatel“)

a

- 1.2 Organizace: Dětský domov a Školní jídelna, Most, K. H. Borovského 1146, p.o.
sídlo: K. H. Borovského 1146/2, 434 01 Most
IČO: 622 09 256
zastoupena: Mgr. Milanem Halbichem MBA, ředitelem organizace
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., Most, číslo účtu 737491/0100
(dále také jen „nájemce“)

Pronajímatel a nájemce společně dále též jako „smluvní strany“ a každá samostatně jako „smluvní strana“ uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících k provozování detašovaného pracoviště nájemce.

2. Předmět smlouvy

- 2.1 Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodaření s nemovitým majetkem, jejíž vlastníkem je Ústecký kraj, a to:
- a) s budovou umístěnou na pozemku parcely č. 2671 v k. ú. Most II, (dále jen „budova“)
 - b) s pozemkem na parcele č. 2672/1 v k. ú. Most II, (dále jen zahrada)
 - c) se stavbou na pozemku p. č. 2672/10 v k. ú. Most II, (dále jen altán)
 - d) s ostatními drobnými stavbami na parcele p. č. 2672/1 v k. ú. Most II, (dále jen **drobné stavby**)
- Doloženo viz příloha č.1a, č.1b.
- 2.2 Pronajímatel přenechává nájemci do užívání **prostory**, které se nacházejí v I. NP nadzemním podlaží pravé části budovy, jejichž celková výměra činí 130 m². Specifikace a schéma prostor je uvedena v příloze č.2a, č.2b této smlouvy.

- 2.3 Společně s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat v rozsahu nezbytně nutném i společné prostory budovy pronajímatele, schodiště pravé části budovy, chodba v pravé části suterénu, pravý evakuační výtah, prostory zahrady. Dále přístup do budovy pronajímatele v pravé části I. NP.

3. Účel nájmu

- 3.1 Nájemce je oprávněn užívat prostory za účelem provozování dětského domova v souladu se zákonem č. 561/2004 Sb., školský zákon a vyhláškou č. 14/2005 Sb., o předškolním vzdělávání.
- 3.2 Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící k provozování detašovaného pracoviště dětského domova pouze pro tento účel, způsobem dle této smlouvy.

4. Doba nájmu a výpověď

- 4.1 Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou, a to od 1. 1. 2025 (den zahájení nájmu).
- 4.2 Výpovědní doba je tříměsíční nebo dohodou obou smluvních stran. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu.

5. Nájemné a služby související s nájmem

- 5.1 Ode dne zahájení nájmu se nájemce zavazuje hradit pronajímateli nájemné za prostory sloužící k provozování detašovaného pracoviště dětského domova specifikované v písm. čl. 2.2 této smlouvy ve výši 22 Kč/1 m² měsíčně, tj. celkem **2 860 Kč měsíčně**.
- 5.2 Pronajímatel je oprávněn upravovat výši nájemného za prostory ve vazbě na platnou cenovou mapu města Mostu. Změny ceny nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit nejméně 1 měsíc před účinností změny.
- 5.3 Dodávky elektrické energie společně využívaných prostor, zemního plynu na zajištění tepla a teplé vody, dodávky studené vody a odvádění odpadních vod, osvětlení a úklid společných prostor, provoz výtahu, odvoz odpadu, veškeré revize související s provozem budovy a zahrady, údržbu zahrady zajišťuje pronajímatel v paušální ceně **20 140 Kč za každý měsíc**. Výpočet paušálu uveden ve výpočtovém listu, který je přílohou č. 3 této smlouvy.
- 5.4 Paušální cena za poskytované služby uvedené v čl. 5.3 této smlouvy je splatná spolu s nájemným měsíčně předem, nejpozději do 5. dne příslušného kalendářního měsíce, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, pod variabilním symbolem (IČO nájemce).
- 5.5 Náklady na odběr elektrické energie, které na základě samostatného měření přímo připadají na prostory, uhradí nájemce dle vystavené faktury, kterou obdrží nejpozději do 15. dne následujícího měsíce po měsíci vyúčtování.

- 5.6 Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
- 5.7 Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční paušál v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. O změně informuje pronajímatel nájemce nejméně 1 měsíc před účinností změny.
- 5.8 Změna výše nájmu movitého majetku se upravuje vždy dodatkem ke smlouvě, který je vyhotoven následující měsíc na základě protokolu o fyzickém předání nefunkčního či nepotřebného majetku pronajímateli. Neopravitelnost elektrických spotřebičů nájemce doloží odborným posudkem.

6. Údržba a opravy

- 6.1 Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor. Těmito pracemi se rozumí např.:
- malování, oprava omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt
 - opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků a žaluzií u oken
 - opravy a výměny elektrických koncových zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech
 - opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů
- 6.2 Pokud se vyskytnou poruchy přesahující možnosti běžné údržby a drobných oprav, včetně oprav na vybavení zahrady (herní prvky) je nájemce povinen tyto poruchy bez zbytečného odkladu prokazatelným způsobem oznámit pronajímateli (Ing. Lenka Szitaiová, vedoucí údržby, email szitaiova@kumost.cz, tel. 771 526 500). Pronajímatel posoudí míru zavinění nájemcem a stanoví výši náhrady.
- 6.3 Stavební zásahy odpovídající technickému zhodnocení prostor užívaných nájemcem mohou být provedeny pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Pokud nájemce provede změnu na pronajaté věci bez souhlasu pronajímatele, bude nájemce povinen uvést věc do původního stavu, jakmile o to bude pronajímatelem požádán.
- 6.4 Nájemce je povinen u vlastních elektrických spotřebičů provádět na vlastní náklady elektro revize.

7. Předání a vrácení prostor

- 7.1 Pronajímatel se zavazuje předat prostory nájemci nejpozději ke dni zahájení nájmu.
- 7.2 Nájemce bude prokazatelně seznámen s interní dokumentací pronajímatele v rozsahu:
- požární řád

- požární evakuační plán
- požárně poplachová směrnice
- dopravně-provozní řád

7.3 Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu vyklidit a předat ve stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

8. Předání movitého majetku

Veškerý movitý majetek, kterým pronajímatel vybavil pronajímané prostory, bude na základě souhlasu zřizovatele převeden do vlastnictví nájemci. O fyzickém předání bude sepsán předávací protokol schválený zástupcem pronajímatele a nájemce.

9. Další práva a povinnosti stran

9.1 Povinnosti nájemce

Kromě ostatních povinností nájemce uvedených v nájemní smlouvě se nájemce zavazuje plnit tyto povinnosti:

- a) platit nájemné a užívat prostory sloužící provozování detašovaného pracoviště dětského domova řádným a obvyklým způsobem v souladu se zákonem a touto smlouvou,
- b) dodržovat veškeré obecně závazné předpisy a související povinnosti, zvláště v oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce,
- c) účastnit se cvičného požárního poplachu,
- d) umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do prostor, za účelem prohlídky prostor a kontroly jejich užívání,
- e) oznámit písemně a bezodkladně pronajímateli opravy, za které pronajímatel odpovídá a jejichž provedení je v prostorách nezbytné,
- f) nepřenechat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě,
- g) v ostatních prostorách neuvedených ve smlouvě je pohyb zaměstnanců nájemce, dětí a jejich zákonných zástupců zakázán,
- h) nájemce se zavazuje mít po dobu trvání nájemního vztahu platnou pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škody způsobené při výkonu činnosti, případně pojištění odpovědnosti z veškeré jeho provozní činnosti

9.2 Povinnosti pronajímatele

Kromě ostatních povinností pronajímatele uvedených v nájemní smlouvě se pronajímatel zavazuje plnit tyto povinnosti:

- a) přenechat nájemci prostory ve stavu způsobilém k obvyklému užívání,

- b) zajistit, aby byl nájemci umožněn plný výkon práv, která mu jsou touto smlouvou přiznána,
- c) informovat nájemce o kamerovém systému, který je pronajímatelem zaveden za účelem ochrany majetku a osob v budově a na zahradě,
- d) seznámit nájemce s provozem EPS – elektronická požární signalizace,
- e) informovat oprávněné osoby nájemce o vypuknutí požáru způsobem uvedeným v požární poplachové směrnici.

10. Oprávněné osoby

Osoby oprávněné jednat za smluvní strany:

8.1 Osoba oprávněná jednat za pronajímatele:

- a) ve věcech smluvních: PhDr. Milada Šilhová, ředitelka příspěvkové organizace, tel. _____ email silhova@kumost.cz
- b) ve věcech organizačních: Ing. Alena Šašková, vedoucí THÚ, tel. _____ email saskova@kumost.cz
- c) ve věcech technických: Ing. Lenka Szitaiová, vedoucí údržby, tel. _____, email: szitaiova@kumost.cz

8.2 Osoba oprávněná jednat za nájemce:

- d) ve věcech smluvních: Mgr. Milan Halbich, MBA, ředitel příspěvkové organizace, tel. _____ mail halbich.milan@edu-most.cz
- e) ve věcech organizačních: Pavlína Dvořáková, ekonomka tel. _____ ..mail dvorakova.pavlina@edu-most.cz

8.3 Změna oprávněné osoby není považována za podstatnou změnu smlouvy s nutností uzavírat dodatek ke smlouvě. Případnou změnu oprávněné osoby si sdělí smluvní strany písemně.

11. Ochrana a uveřejňování informací

11.1 Smluvní strany se zavazují, že zachovají jako neveřejné informace týkající se vlastní spolupráce a vnitřních záležitostí smluvních stran, o kterých se dozví za trvání tohoto nájemního vztahu, pokud by jejich zveřejnění mohlo poškodit druhou stranu. Smluvní strany se zavazují neposkytovat tyto informace třetím osobám a zachovávat o těchto skutečnostech mlčenlivost. Mezi tyto informace na straně pronajímatele patří zejména údaje týkající se provozu a zabezpečení budovy a majetku pronajímatele, veškeré informace získané o provozu v budově pronajímatele a o činnosti pronajímatele, pokud nevyplývají z veřejně přístupných informačních zdrojů. Nájemce zajistí splnění povinnosti mlčenlivosti podle tohoto ustanovení ze strany svých zaměstnanců. Závazek mlčenlivosti

není časově omezen, povinnost zachovávat mlčenlivost trvá i po ukončení tohoto nájemního vztahu.

- 11.2 Smluvní strany se zavazují, že neuvolní třetí osobě důvěrné informace druhé strany bez jejího souhlasu, a to v jakékoliv formě, a že podniknou všechny nezbytné kroky k zabezpečení těchto informací.
- 11.3 Za prokázané porušení povinnosti zachovávat mlčenlivost má druhá smluvní strana právo požadovat náhradu takto vzniklé újmy.
- 11.4 Nájemce bere na vědomí, že smlouva včetně jejích příloh a případných dodatků bude uveřejněna v registru smluv, vztahuje-li se na ni povinnost uveřejnění prostřednictvím 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), ve znění pozdějších předpisů. Případné uveřejnění v registru smluv zajistí pronajímatel.

12. Závěrečná ustanovení

- 12.1 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom pare. Smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu.
- 12.2 Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 1. 2025., nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.
- 12.3 Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.
- 12.4 Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.
- 12.5 Nedílnou součástí smlouvy jsou její přílohy:
- Příloha č. 1a – Výpis z katastru nemovitostí
- Příloha č. 1b – Katastrální mapa
- Příloha č. 2a – Specifikace pronajatých prostor
- Příloha č. 2b – Schéma pronajatých prostor
- Příloha č. 3 – Výpočtový list paušálních nákladů ostatních služeb spojených s nájmem
- Příloha č. 4 – Inventurní soupis movitého majetku, který bude převeden do majetku nájemce

V HOŠTĚ dne _____

PhDr. Milada Šilhová
Digitálně podepsal
PhDr. Milada Šilhová
Datum: 2024.12.17
11:14:53 +01'00'

pronajímatel

V HOŠTĚ dne _____

Mgr. Milan Halbich MBA
Digitálně podepsal Mgr.
Milan Halbich MBA
Datum: 2024.12.17
12:52:58 +01'00'

nájemce