

## **Smlouva o nájmu nebytových prostor**

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „smlouva“), níže uvedeného roku, měsíce a dne mezi smluvními stranami:

### **Příspěvková organizace**

Sdružení ozdravoven a léčeben okresu Trutnov  
se sídlem Procházkova 818, 541 01 Trutnov  
zastoupená Ing. Janou Totkovou, MBA, ředitelkou organizace  
IČ: 00195201 DIČ: CZ00195201  
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.  
č. účtu: 1303710389/0800

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Základní škola a Mateřská škola při dětské léčebně, 542 25 Jánské Lázně, Horní promenáda 268**

IČO: 70840261, zastoupená Mgr. Lucií Pospíšilovou, ředitelkou

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce oba společně dále jako „smluvní strany“)

### **Čl. I.**

#### **Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že mu svědčí nájemní právo k budově Sladkovského 840, 544 01 Dvůr Králové n.L., st.p.č. 1047 LZV Dvůr Králové n.L., zapsáno na LV 1001, to vše vedeno u Katastrálního úřadu pro Královehradecký kraj, katastrální pracoviště Trutnov, pro obec Dvůr Králové nad Labem, katastrální území Dvůr Králové nad Labem.

### **Čl. II.**

#### **Předmět a účel smlouvy**

1. Pronajímatel touto smlouvou nájemci přenechává a nájemce od pronajímatele přejímá do užívání nebytové prostory v čp. 840 a to: – sborovnu, dvě třídy, mateřská škola o celkové podlahové ploše 149,2 m<sup>2</sup>. Nájemce bude výše uvedené nebytové prostory užívat pro účely Základní školy a Mateřská škola
2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.

### **Čl. III.**

#### **Doba nájmu**

1. Nájem dle této smlouvy se uzavírá na dobu určitou do 31. 12. 2025 s účinností od 1. 1. 2025.
2. Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou pro případ, že bude předmět nájmu a související prostory potřebovat pro svou činnost dle platné zřizovací listiny, případně též pro zájmy zřizovatele. Nájemci je tato skutečnost dobře známa a výslovně takové právo pronajímatele akceptuje. Smluvní strany pro vyloučení pochybností ve shodě uvádějí, že tento výpovědní důvod považují za závažný důvod pro vypovězení nájmu ve smyslu ustanovení § 2229 občanského zákoníku.

#### Čl. IV. Nájemné a úhrada souvisejících služeb

2. Nájemné bylo sjednáno dohodou v částce **36.750,- Kč** ročně.
3. Pronajímatel bude nájemci v souvislosti s užíváním nebytových prostor poskytovat další služby, a to dodávku elektrického proudu, vodné a stočné, odvoz popelnic, dodávku plynu pro vytápění a údržbu a úklid. Za tyto služby bude nájemce platit pronajímateli úhradu stanovenou ročním paušálem ve výši **92.516,- Kč** vč. DPH.  
Z toho paušál za:

|                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| el. proud                   | 25.619,- Kč vč. DPH 21% |
| vodné a stočné              | 2.322,- Kč vč. DPH 12%  |
| odvoz odpadků a jiné služby | 3.292,- Kč vč. DPH 21%  |
| plyn na vytápění            | 28.425,- Kč vč. DPH 21% |
| údržba a úklid              | 32.858,- Kč vč. DPH 21% |
4. Dojde-li v průběhu nájemného poměru ke změně ve výši cen za služby, bude odpovídajícím způsobem upravena výše paušálu.
5. Celková roční částka nájemného vč. paušálu za služby činí **129.266,- Kč**.
6. Nájemné vč. paušálu za služby bude hrazeno ve čtvrtletních splátkách.
7. **Čtvrtletní splátky ve výši 32.316,50 Kč budou hrazeny převodem na účet pronajímatele vedený u České spořitelny č. ú. 1303710389/0800, variabilní symbol 191. Splátky jsou splatné k 31. 3., 30. 6., 30. 9. a 22. 12. 2025.**
8. Pronajímatel je oprávněn provést každoročně jednostranně změnu výše nájemného v případě nárůstu inflace vyjádřené indexem nárůstu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok dle sdělení Českého statistického úřadu. Nájemné je pronajímatel oprávněn zvýšit až o 100 % indexu nárůstu spotřebitelských cen vždy od 1. 7. příslušného kalendářního roku. Změnu ve výši nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou nejpozději do 30. 4. příslušného kalendářního roku.

#### Čl. V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má vůči nájemci za přenechání předmětu nájmu k užívání pro účel vymezený dle čl. II. odst. 1. smlouvy nárok na úhradu nájemného.
2. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu a souvisejících prostor, včetně služeb spojených s užíváním předmětu nájmu v rozsahu stanoveném v čl. IV. odst. 2. této smlouvy.
3. Pronajímatel je povinen odstranit vady či poškození, které mu nájemce oznámí bez zbytečného odkladu a za které sám neodpovídá, neprodleně a na svůj náklad. V případě, že pronajímatel tyto včasné oznámené vady či poškození bez zbytečného odkladu neodstraní, je povinen nahradit nájemci odůvodněné náklady, které nájemce vynaložil sám na odstranění této vady či poškození. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které by se dotkly možnosti řádného užívání předmětu nájmu ze strany nájemce, je pronajímatel povinen poskytnout nájemci i přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmětu nájmu trvaly.

#### Čl. VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu a současně v nezbytném rozsahu související prostory v budově, kde se předmět nájmu nachází, přičemž je povinen zejména respektovat činnost pronajímatele a zdržet se veškerého jednání, kterým by tuto činnost omezil, a dále nahradit

pronajímateli veškeré škody, které svým užíváním způsobil, případně též osoby, kterým do budovy umožnil přístup.

2. Nájemce hradí náklady spojené s běžnou údržbou a drobné opravy předmětu nájmu nepřesahující jednotlivým nákladem částku 3 000 Kč.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V případě, že pronajímatel neodstraní vady nebo poškození, které mu nájemce včas oznámí, bez zbytečného odkladu a řádně, je nájemce oprávněn je odstranit sám a požadovat po pronajímateli náhradu všech nákladů, které důvodně na jejich odstranění vynaložil. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které se dotkly možnosti řádného užívání předmětu nájmu, má právo vůči pronajímateli uplatnit nárok na poskytnutí přiměřené slevy z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmětu nájmu trvaly.
4. Nájemce nesmí provádět ve vztahu k předmětu nájmu stavební úpravy ani podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
5. Nájemce se zavazuje dodržet veškeré předpisy protipožární, bezpečnostní a ochrany zdraví při práci, jakož i ostatní obecně závazné předpisy v souvislosti s výkonem svého práva.
6. Nájemce se zavazuje při odchodu z pronajatých nebytových prostor ponechat klíče u sebe. Náhradní klíče jsou uloženy u vedoucích zařízení Sdružení ozdravoven a léčeben okresu Trutnov. Pronajímatel je oprávněn těchto klíčů použít k otevření v případě mimořádné události, při jakékoliv inspekci (hygiena, VZP, pož. ochrana) uvědomí vedení školy předem. Pronajímatel je povinen zajistit úklid v průběhu roku a po stavebních úpravách uvést prostory do původního stavu.
7. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

#### **Čl. VII. Zánik nájmu**

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou může zaniknout kdykoliv písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí z důvodů a za podmínek uvedených v občanském zákoníku, zejména pak s výhradou dle čl. III. odst. 2. této smlouvy.
3. Při zániku nájmu je nájemce povinen předmět nájmu a související prostory vyklidit, a to do 15 dnů ode dne zániku nájmu, a předat ho pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Ohledně předání předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.

#### **Čl. VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží jeden stejnopis.
3. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.
4. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro ni přísl. ustanovení zák. č. 89/2012 Sb. a to zejména ta jeho ustanovení, která upravují nájem prostor sloužících k podnikání.

5. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

V Trutnově dne ...

Za pronajímatele:

nájemce:

...

ředitelka organizace  
Ing. Jana Totková, MBA

...