

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená mezi smluvními stranami:

1. Město Lipník nad Bečvou

Sídlo: Městský úřad Lipník nad Bečvou, náměstí T.G.Masaryka 89, 751 31 Lipník nad Bečvou

IČ: 00301493

Zastoupené: Střediskem volního času Lipník nad Bečvou, příspěvková organizace,
kterou zastupuje [REDACTED], ředitelka

IČ: 49558595

DIČ: CZ 49558595

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Základní škola a Mateřská škola Sluníčko s.r.o.

Sídlo: Loučská 237/1, Lipník nad Bečvou I-Město, 751 31 Lipník nad Bečvou

Zastoupená: [REDACTED], jednatelem společnosti

IČ: 25366556

DIČ: CZ25366556

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě pod sp.zn. C 15527

(dále jen „nájemce“)

Pronajímatel a nájemce, dále též společně označováni jako „smluvní strany“ a každý samostatně jako „smluvní strana“

uzavírají

dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „smlouva“)

I.

Předmět nájmu

1. Město Lipník nad Bečvou je výlučným vlastníkem budovy na adrese Komenského sady č.p. 1334 na pozemku p.č. st. 2153 v k.ú. Lipník nad Bečvou. Právo hospodaření k nemovité věci vykonává Středisko volného času Lipník nad Bečvou, příspěvková organizace.
2. V souladu se Zřizovací listinou příspěvkové organizace ze dne 24.02.2015 ve znění pozdějších dodatků je příspěvková organizace oprávněna po předchozím souhlasu zřizovatele sjednávat a podepisovat v zastoupení zřizovatele nájemní smlouvy ke svěřenému majetku na dobu delší 12 měsíců.
3. Předmětem nájmu jsou níže specifikované nebytové prostory v 1. patře budovy SVČ na adrese Komenského sady č.p. 1334 v k.ú. Lipník nad Bečvou na pozemku p.č. st. 2156:

Č.m.	Název místnosti	Plocha (m ²)
2.04	UČEBNA	68,0
2.05	UČEBNA	72,1
2.06	CHODBA	66,2
2.07	UČEBNA	42,6
2.08	UČEBNA	21,9
2.09	KABINET	19,6
2.10	UČEBNA	45,0

Č.m.	Název místnosti	Plocha (m ²)
2.11	CHODBA/SCHODIŠTĚ	97,8
2.12	PŘEDSIŇ WC	5,1
2.13	WC	1,8
2.14	KABINET	16,4
2.15	UMÝVARNA	3,1
2.16	UMÝVARNA	12,6

II.

Výše nájemného a způsob placení

1. Základní nájemné

Celková plocha pronajímaných prostor činí 472,2 m². Ze sdílených prostor (místnosti 2.15 a 2.16) se započítává ½ plochy, započitatelná plocha pronajímaných prostor tedy činí 464,35 m². Dohodnuté nájemné činí 50 Kč/m²/měsíc u učeben a kabinetů a 37,50 Kč/m²/měsíc u chodeb a sociálního zařízení.

Výpočet nájemného:

	Měsíční výše nájemného	
Plocha (m ²)	Jednotkové nájemné (Kč/m ²)	Celkové nájemné (Kč)
285,60	50,00	14.280
178,75	37,50	6.703
CELKEM		20.983

2. Změna výše základního nájemného

Smluvní strany se dohodly, že nájemné se navýší každý rok automaticky vždy od 1. září o míru inflace, která je vyjádřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášeným Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. K navýšení nájemného nedojde, pokud přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok nepřesáhne výši 2,0 %.

3. Služby s nájmem spojené

- a) Nájemce se bude podílet na úhradě elektrické energie, spotřebovaného tepla, vodného, stočného a srážkové vody dle poměru pronajímané podlahové plochy k celkové podlahové ploše objektu (32,9 %).

Výpočet:

Celková podlahová plocha objektu: 1434,4 m²

Pronajímaná plocha: 472,2 m²

Poměr pronajímané plochy k celkové ploše objektu: $472,2 \text{ m}^2 / 1434,4 \text{ m}^2 \times 100 = 32,9 \%$

- b) Spotřeba energií (elektřina, teplo), vodné, stočné a srážková voda bude účtována zálohově v dohodnuté výši **15.714 Kč/měs.** dle následující tabulky:

Druh spotřeby	Měsíční záloha (Kč)
Elektrická energie	4.089
Teplo	9.078
Vodné, stočné	618
Srážkové vody	1.929
CELKEM	15.714

K cenám bude připočítána DPH dle zákonné výše.

- c) Jedenkrát ročně, vždy na podkladě vyúčtování služeb jejich poskytovatelem, bude provedeno zúčtování záloh. V případě, že uhrazené zálohy převýší podíl nájemce dle odst. a), vrátí pronajímatel přeplatek na účet nájemce nejpozději do 1 měsíce od provedení zúčtování.

V případě, že uhrazené zálohy budou nižší než podíl nájemce dle odst. a), uhradí nájemce nedoplatek v termínu platby nejbližšího nájemného.

- d) V případě, že bude technicky možné a ekonomicky únosné provádět podružné měření energií, bude spotřeba energií účtována dle skutečné spotřeby a cen poskytovatelů energií.

4. Splatnost

Nájemné vč. záloh za služby s nájmem spojené je splatné měsíčně vždy nejpozději k 10. dni kalendářního měsíce, za které je nájemné hrazeno, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, č. účtu [REDACTED], variabilní symbol 3770200.

5. Kauce

Smluvní strany se dohodly, že jistota (kaucе) se nesjednává.

III.

Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá **na dobu určitou od 01.09.2025 do 31.08.2028.**
2. Před uplynutím doby nájmu může být nájemní smlouva ukončena dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu před uplynutím doby, jestliže:
 - a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou
 - b) nájemce je o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby s nájmem spojené
 - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek
 - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru
 - e) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu.
4. Nájemce může písemně vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže:
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal
 - b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání
5. Výpovědní doba je tříměsíční a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu.
6. Smluvní strany pro účely této smlouvy vylučují aplikaci ust. § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (automatická prolongace nájemního vztahu). Případné prodloužení nájemního vztahu je možné sjednat pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory výhradně za účelem provozování soukromé základní a mateřské školy.
2. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen „stavební úpravy“) najatých prostor jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými úpravami.

3. Nájemce je povinen dodržovat Provozní a vnitřní řád SVČ.
4. Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady a nedostatky, které by měl odstranit pronajímatel – pokud by tuto povinnost nesplnil, odpovídá za škodu, která by porušením této povinnosti vznikla.
5. Nájemce je povinen strpět po dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání pronajatých nebytových prostor z důvodu údržby, oprav nebo úprav prováděných pronajímatelem, jakožto i v důsledku mimořádných událostí. V případě větších oprav má nárok na slevu z nájemného úměrně rozsahu omezení užívání.
6. Nájemce je povinen umožnit pověřeným zaměstnancům pronajímatele vstup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly jejich stavu a dodržování podmínek této smlouvy.
7. Nájemce odpovídá za škody způsobené na majetku pronajímatele, způsobené v souvislosti s užíváním osobami, které s jeho souhlasem nebo vědomím v pronajatých místnostech provádějí činnost, která je předmětem smlouvy. Nájemce je povinen vzniklé škody v plné výši uhradit.
8. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu ani bezplatného užívání třetí osobě.
9. Nájemce je povinen ke dni ukončení nájmu vyklidit a předat pronajaté nebytové prostory pronajímateli v tom stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
10. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Nájemce je povinen zajistit na své náklady provádění předepsaných periodických revizí vlastních elektrospotřebičů a hasicích přístrojů.

V.

Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nebytové prostory, uvedené v čl. I. této smlouvy, nájemci ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.

VI.

Odpovědnost za škodu

1. Ochrana veškerého majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí nájemce a jeho nákladu.
2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by nájemci, jeho pracovníkům nebo klientům vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných pronajímatelem.
3. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které vzniknou z povahy jeho činnosti nebo provozu jak na objektu jako celku, tak v užívaných nebytových prostorách. Nájemce současně prohlašuje, že vedle zákonného pojištění sjedná pojištění odpovědnosti za škody způsobené vlastním zaviněním na majetku pronajímatele.

VII.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva nabývá účinnosti dne 01.09.2025. Podmínkou nabytí účinnosti této smlouvy k uvedenému datu je její předchozí zveřejnění v registru smluv.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
4. Tutu smlouvu lze měnit pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
5. Tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění 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), ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.
6. Smlouva byla schválena Radou města Lipník nad Bečvou dne 09.06.2025 usnesením č. 1310/2025 – RM 45.

Za pronajímatele:

V Lipníku nad Bečvou dne 23.6.2025

Za nájemce:

V Lipníku nad Bečvou dne 2.7.2025

████████████████████

ředitelka

████████████████████

jednatel