

NÁJEMNÍ SMLOUVA

na nájem nebytových prostor

Obchodní akademie, Olomouc

se sídlem tř. Spojenců 745/11, 779 00 Olomouc

IČ: 00601721, neplátce DPH

Zastoupená: Ing. Romanou Novotníkovou, ředitelkou školy

Zřizovací listina č. j. 936/2001 ze dne 29. 6. 2001 ve znění dodatku č. 13 ze dne 26. 2. 2024

Bankovní spojení: Komerční banka Olomouc

Číslo účtu: 14637811/0100

jako pronajímatel (dále jen „**pronajímatel**“)

a

Soukromá základní škola Dobré nálady, školská právnická osoba

se sídlem Jílová 532/8, Neředín, 779 00 Olomouc

IČ: 04 999 738

Rezortní identifikátor: 691 009 287

Zastoupená: Mgr. Terezou Jurášovou, ředitelkou školy

Zřizovatelská smlouva ze dne 1. 10. 2015

jako nájemce (dále jen „**nájemce**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, v platném znění, tuto

nájemní smlouvu:

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že Olomoucký kraj je vlastníkem budovy č. p. 713 postavené na pozemku parc. č. st. 967, budovy č. p. 745 na pozemku č. st. 1 060 a budovy č. p. 1127 postavené na pozemku č. st. 1621 v katastrálním území Olomouc-město v obci Olomouc zapsané na listu vlastnictví č. 485 vedeném u Katastrálního úřadu Olomouc. Pronajímatel prohlašuje, že má budovy v Olomouci na adrese Vančurova 4, tř. Spojenců 11 a 16a v hospodaření.
2. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou prostory a místnosti, které se nacházejí v přízemí, prvním a druhém patře budovy na adrese Vančurova 4, dále místnosti ve zvýšeném suterénu a přízemí budovy na adrese tř. Spojenců 745/11, celková výměra 527,79 m². Jedná se o učebnu č. 112 o výměře 36,58 m², učebnu č. 113 o výměře 61,95 m², sborovnu - místnost č. 309 o výměře 36,61 m², učebnu č. 412 o výměře 51,40 m³, učebnu č. 413 o výměře 52,30 m³, učebnu č. 414 o výměře č. 27 m², učebnu č. 513 o výměře 50,22 m², učebnu č. 514 o výměře 50,22 m², učebnu č. 515 o výměře 30,74 m², kabinet č. 516, WC chlapci, WC dívky, WC zaměstnanci a přilehlé chodby. V přízemí budovy na adrese Vančurova 4 je předmětem nájmu jídelna a výdejna stravy.

Na adrese tř. Spojenců 11 je předmětem nájmu v prvním patře učebna VYT č. 402 o výměře 58,88 m².

Na adrese tř. Spojenců 16a je předmětem nájmu malá tělocvična vč. nářadovny, šaten a sociálního zařízení o celkové výměře 285 m², velká tělocvična vč. nářadovny, šaten a sociálního zařízení o celkové výměře 522 m² a učebna o výměře 60,23 m².

II. Projev vůle

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu do dočasného užívání za účelem uvedeným v čl. III. této smlouvy. Nájemce předmět nájmu do dočasného užívání přijímá a zavazuje se platit za to pronajímateli nájemné.

III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je činnost základní školy a školní družiny.
2. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory pouze za účelem výuky žáků soukromé základní školy. Nájemce se zavazuje využívat nebytové prostory pouze pro tento účel.
3. Nájemce se při užívání nebytových prostor na své náklady zavazuje dodržet příslušné právní předpisy (zejména z oblasti požární ochrany, bezpečnosti práce, odpadového a vodního hospodářství).

IV. Nájemné a služby spojené s užíváním nebytových prostor

1. Nájemné za nebytové prostory – učebny a kabinety činí 11 937,60 Kč (jedenáct tisíc devět set třicet sedm korun a šedesát haléřů) měsíčně. Úklid těchto prostor není pronajímatelem zajišťován.
2. K nájemnému dle bodu 1 se měsíčně navíc hradí režijní náklady – služby: elektřina, topení, voda, odpad, opravy, odpisy budovy a nepřímé mzdové náklady ve výši 34 862,40 Kč (třicet čtyři tisíc osm set šedesát dvě koruny a čtyřicet haléřů).
3. Nájemné za jídelnu a výdejnu stravy v době školního roku (září – červen) činí 2 795,40 Kč (dva tisíce sedm set devadesát pět korun a čtyřicet haléřů) měsíčně.
4. K nájemnému dle bodu 3 se měsíčně navíc hradí režijní náklady – služby: elektřina, topení, voda, odpad, čisticí prostředky, opravy, odpisy budovy a nepřímé mzdové náklady ve výši 9 404,60 Kč (devět tisíc čtyři sta čtyři koruny a šedesát haléřů).
5. Nájemné za tělocvičnu dle hodin skutečného pronájmu v době školního roku (září – červen) činí u malé tělocvičny 289,25 Kč (dvě stě osmdesát devět korun a dvacet pět haléřů) za hodinu, u velké tělocvičny 369,04 Kč (tři sta šedesát devět korun a čtyři haléře) za hodinu.
6. K nájemnému dle bodu 5 se navíc hradí režijní náklady – služby: elektřina, topení, voda, opravy, odpad, čisticí prostředky, odpisy budovy a nepřímé mzdové náklady u malé tělocvičny ve výši 60,75 Kč (šedesát korun a sedmdesát pět haléřů) za hodinu, u velké tělocvičny ve výši 110,96 Kč (jedno sto deset korun a devadesát šest haléřů).
7. Nájemné za učebnu výpočetní techniky dle hodin skutečného pronájmu v době školního roku (září – červen) činí 307,75 Kč (tři sta sedm korun a sedmdesát pět haléřů) za hodinu.

8. K nájemnému dle bodu 7 se navíc hradí režijní náklady – služby: elektřina, topení, voda, opravy, odpad, čisticí prostředky, odpisy budovy a nepřímé mzdové náklady ve výši 42,25 Kč (čtyřicet dva korun a dvacet pět haléřů) za hodinu.
9. Nájemné za učebnu na tělocvičně v době školního roku (září – červen) činí 2 803,20 Kč (dva tisíce osm set tři koruny a dvacet haléřů) měsíčně.
10. K nájemnému dle bodu 9 se navíc hradí režijní náklady – služby: elektřina, topení, voda, opravy, odpad, čisticí prostředky, odpisy budovy a nepřímé mzdové náklady ve výši 3 596,80 Kč (tři tisíce pět set devadesát šest korun a osmdesát haléřů) měsíčně.
11. Úhrada za užívání internetu ve výši 500 Kč (pět set korun) měsíčně.
12. Nájemné vč. souvisejících služeb je nájemce povinen hradit měsíčně v českých korunách na účet pronajímatele u Komerční banky Olomouc č. 14637811/0100. Faktura bude pronajímatelem vystavována k poslednímu dni měsíce se splatností 14 dní. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele. První nájemné a úplata za služby jsou splatné za měsíc srpen 2025.
13. Smluvní strany se dohodly, že kauce ve výši 16 338 Kč (šestnáct tisíc tři sta třicet osm korun českých), uhrazená nájemcem při podpisu smlouvy dne 26. 5. 2016 hotově do pokladny školy, zůstane uložena u pronajímatele i na další období, tj. do konce platnosti této uzavírané smlouvy. Kauce bude po ukončení nájemní smlouvy nájemci vrácena, nebude-li mít nájemce vůči pronajímateli žádný nesplacený závazek.
14. Výši služeb souvisejících s nájemným je pronajímatel oprávněn každoročně k 1. 1. nového roku aktualizovat dle vývoje cen a výše odpisů stanovených zřizovatelem.

V. Doba nájmu a výpověď

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou a začíná dnem: **1. 8. 2025**. Nájemní vztah skončí dnem: **31. 7. 2026**.
2. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak.
3. Nájemce bude dodržovat provozní dobu školy od 7,00 hodin do doby kódování školy v 16,00 hodin v pracovních dnech s vyučováním. Žáci školy se budou pohybovat výhradně v pronajatých prostorách dle čl. I. odstavec 2. této smlouvy. Pohyb v jiných částech školy pouze v doprovodu učitele.
4. Před uplynutím sjednané doby nájmu je možné nájem vypovědět z důvodů a za podmínek uvedených v občanském zákoníku.
5. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně a skončí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce. Výpověď musí být vždy adresována na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, nebude-li druhé smluvní straně písemně oznámena změna adresy. Nebude-li výpověď doručena dříve, smluvní strany se dohodly, že se za den doručení výpovědi považuje 15. den od převzetí písemné výpovědi osobou poskytující poštovní služby za účelem doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě odepření převzetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena dnem odepření jejího převzetí.

VI. Předání předmětu nájmu nájemci

1. Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k sjednanému způsobu užívání dle čl. III. této smlouvy. V souvislosti s jeho předáním bude sepsán Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronajímaných nebytových prostor v okamžiku předání, který podepíší obě smluvní strany.
2. Nájemci bude při jeho nastěhování předána jedna sada klíčů k nebytovým prostorům. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu zpět veškeré klíče k nebytovým prostorům.

VII. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, žáci nebo jím pověřené osoby, dodavatelé a jiné osoby, které k němu mají vztah, ledaže nájemce nezavinil příčinu škody.
2. Pronajímatel neodpovídá za škody a ztráty vzniklé na vneseném majetku nájemce, jeho zaměstnanců a žáků.
3. Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel nebo jím pověřené osoby mohly vstupovat do pronajatých prostor za účelem jejich prohlídky kdykoliv během doby pronájmu.
4. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy pronajatých prostor. Běžná údržba a opravy budou prováděny nájemcem. Úklid pronajatých prostor bude prováděn nájemcem.
5. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a vyklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení nebytových prostor.

VIII. Úrok z prodlení

V případě nedodržení termínu splatnosti nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu či záloh na ně je nájemce povinen hradit úrok z prodlení ve výši dle platných a účinných právních předpisů.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem 1. 8. 2025.
2. Tato smlouva a vztahy touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem v jeho platném znění.
3. 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.
4. Jakékoliv změny a doplňky této nájemní smlouvy mohou být provedeny výlučně po vzájemné dohodě, učiněné písemnou formou s podpisy obou smluvních stran.

5. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s případným zveřejněním textu této smlouvy v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
6. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy za smluvní strany. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že jejímu obsahu v celém rozsahu porozuměly, že s jejím obsahem souhlasí a že ji uzavírají ze své pravé, vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho ji podepisují.
7. S ohledem na povinnost uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, se smluvní strany dohodly, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.
8. Nájemce souhlasí se zpracováním osobních údajů (jméno, příjmení, bydliště, telefon, e-mail a bankovní spojení) v evidenci nájemních smluv pronajímatele. Pronajímatel prohlašuje, že zavedl potřebná technická a organizační opatření pro ochranu údajů poskytnutých nájemcem a že zpracování osobních údajů je tak prováděno v souladu s evropským nařízením GDPR.
9. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce dvě vyhotovení této smlouvy.
10. Smlouvu na dobu určitou v délce nejdéle na jeden rok je pronajímatel oprávněn uzavřít bez souhlasu Rady Olomouckého kraje.

V Olomouci dne 31. 7. 2025

V Olomouci dne 31. 7. 2025



Za pronajímatele

Za nájemce

Ing. Romana Novotníková
ředitelka školy

Mgr. Tereza Jurášová
ředitelka školy