

Nájemní smlouva

uzavřená ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*smlouva*“), níže uvedeného roku, měsíce a dne mezi smluvními stranami:

Sdružení ozdravoven a léčeben okresu Trutnov

se sídlem: Procházkova 818, Střední Předměstí, 541 01 Trutnov

zastoupené: Ing. Janou Totkovou, MBA, ředitelkou organizace

IČO: 00195201

DIČ: CZ00195201

právní forma: příspěvková organizace

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové v oddíle Pr, vložka 784

bankovní spojení: ...

č. účtu: ...

(na straně jedné dále jako „*pronajímatel*“)

a

Česká lesnická akademie Trutnov – střední škola a vyšší odborná škola

se sídlem: Lesnická 9, 541 01 Trutnov

zastoupená: Ing. Milošem Pochobradským, ředitelem školy

IČO: 60153296

DIČ: CZ60153296

právní forma: příspěvková organizace

(na straně druhé dále jako „*nájemce*“)

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

Článek I.

Prohlášení smluvních stran

1. Pronajímatel má na základě zřizovací listiny č. 17765-SV/2009 ze dne 10. 9. 2009 svěřenou k hospodaření nemovitou věc – pozemek st. p. č. 56, jehož součástí je stavba č. p. 184, občanská vybavenost, tzv. *Hanzalka*, v k. ú. a obci Pec pod Sněžkou, a to se všemi součástmi a příslušenstvím (dále jen „*předmět nájmu*“).
2. Nájemce je příspěvkovou organizací téhož zřizovatele a předmět nájmu hodlá využívat pro naplnění činností vymezených zřizovací listinou, když je řádně seznámen s jeho stavem po právní i faktické stránce a shledává jej jako plně vyhovující k naplnění sjednaného účelu.

Článek II.

Předmět smlouvy

1. Na základě této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do dočasného užívání (nájmu) předmět nájmu a nájemce se zavazuje užívat jej s náležitou péčí výhradně ke sjednanému účelu a řádně a včas hradit nájemné a náklady za služby s užíváním související.
2. Součástí předmětu nájmu je též právo nájemce přístupu a příjezdu k předmětu nájmu přes sousední pozemek p. č. 330/1 v k. ú. a obci Pec pod Sněžkou.

Článek III.

Doba nájmu a způsoby ukončení nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou s účinností od 1. 11. 2025 do 30. 6. 2026 s výhradou pronajímatele na výlučné užívání předmětu nájmu pronajímatelem v době nejpozději od 23. 12. 2025 do 2. 1. 2026, případně dříve dle možností a potřeb nájemce; po dobu vyhrazenou pronajímatelem bude předmět nájmu předán pronajímateli, a následně vrácen zpět k užívání nájemci, v řádném stavu, tj. čistý a uklizený, na základě předávacích protokolů se zaznamenáním stavu předmětu nájmu, včetně údajů patrných z jednotlivých měřidel energií.
2. Nájem skončí:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) zánikem nájemce bez právního nástupce,
 - d) doručením oznámení pronajímatele nájemci o ukončení nájmu, jestliže nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného nebo služeb spojených s nájmem ve prospěch pronajímatele po dobu více než 3 měsíců a tento dluh neuhradí ani v přiměřené lhůtě v trvání minimálně 14 dnů stanovené v písemném upozornění pronajímatele,
 - e) doručením oznámení pronajímatele nájemci o ukončení nájmu, porušuje-li nájemce své povinnosti vyplývající z této smlouvy zvlášť závažným způsobem, čímž způsobuje pronajímateli značnou újmu; za zvlášť závažné porušení se považuje zejména užívání předmětu nájmu k jinému účelu, než stanoví tato smlouva.

Článek IV.

Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Smluvní strany se zavazují předat a převzít předmět nájmu v řádném stavu, tj. čistý a uklizený, na základě předávacích protokolů se zaznamenáním stavu předmětu nájmu, včetně údajů patrných z jednotlivých měřidel energií.
2. Kontaktní osoba za Sdružení ozdravoven a léčeben okresu Trutnov je Bc. Roman Bursa, ředitel Dětské ozdravovny Pec pod Sněžkou tel.: 731 441 277. Kontaktní osoba za Českou lesnickou akademii Trutnov – střední školu a vyšší odbornou školu jetel.:.....

Odpovědná osoba za Českou lesnickou akademii Trutnov – střední školu a vyšší odbornou školu provádí pravidelnou kontrolu budovy a kontaktní osobě za Sdružení ozdravoven a léčeben okresu Trutnov hlásí případné nedostatky, potřebu oprav apod.

3. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu protokolárně předat pronajímateli, a to ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení při řádném užívání, jinak je povinen uhradit pronajímateli vzniklou škodu. Rozsah předmětu nájmu bude odpovídat rozsahu a stavu, ve kterém nájemce předmět nájmu převzal se změnami, ke kterým po právu došlo v průběhu nájmu.

Článek V.

Nájemné a služby spojené s nájmem

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je stanoveno dohodou a činí **44 558 Kč** (slovy: *čtyřicet čtyři tisíc pět set padesát osm korun českých*) měsíčně (dále jen „nájemné“).
2. Nájemné bude placeno nájemcem měsíčně v měsíci, za který se nájemné platí, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem vždy do 15. dne

daného měsíce se splatností 14 dnů. K nájemnému bude připočítána daň z přidané hodnoty dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*zákon o DPH*“). Pro účely zákona o DPH se za den uskutečnění plnění považuje první den v měsíci.

3. Nájemné se hradí výhradně na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Obdrží-li nájemce písemně instrukci pronajímatele o jiném bankovním spojení pro placení nájemného, zavazuje se ji počínaje nejbližší splátkou respektovat.
4. Faktura musí obsahovat náležitosti podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, podle zákona o DPH, včetně náležitostí stanovených obecně závaznými právními předpisy. Pokud nebude faktura obsahovat veškeré náležitosti, je nájemce oprávněn tuto vrátit k doplnění, s tím, že pronajímatel je povinen vystavit fakturu novou, nebo doplněnou / opravenou s novým termínem splatnosti – v takovém případě není nájemce v prodlení s úhradou.
5. Pro případ prodlení nájemce s platbou dle předchozích odstavců tohoto článku této smlouvy je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 0,01 % z dlužné částky za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
6. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat pro nájemce služby s nájmem související, tj. dodávku plynu, elektřiny a vody a nájemce se zavazuje společně s nájemným hradit k rukám pronajímatele zálohy na poskytované služby v celkové výši **20 570 Kč** (slovy: *dvacet tisíc pět set sedmdesát korun českých*) včetně DPH, měsíčně. Spotřeba plynu a elektrické energie bude vyúčtována dle skutečné spotřeby na základě údajů patrných z podružných měřidel a cenového tarifu příslušného dodavatele. Spotřeba vody a stočné budou vyúčtovány dle skutečné spotřeby na základě údajů patrných z podružných měřidel a cenového tarifu příslušného dodavatele. Pokud přesto vzniknou pronajímateli v tomto ohledu náklady či nedoplatky, je nájemce tyto povinen v plné výši uhradit. Ostatní služby poskytované pronajímatelem jsou uvedeny v článku VI. této smlouvy a jsou zahrnuty v nájemném.

Článek VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu trvání této smlouvy, s výjimkou doby užívání vyhrazené pronajímateli. Pro případ omezení práva nájemce užívat předmět nájmu nebo i jeho část se smluvní strany zavazují uzavřít dodatek k této smlouvě a upravit výši nájemného v rozsahu odpovídajícím konkrétním okolnostem.
2. Pronajímatel pro nájemce na předmětu nájmu vlastním nákladem zajišťuje pravidelně a účinně zejména:
 - a) pravidelné revize, zkoušky a kontroly dle příslušných norem a předpisů zařízení a měřidel, která jsou součástí předmětu nájmu,
 - b) běžnou údržbu,
 - c) provoz technických zařízení (plynového kotle), a to výhradně osobami k tomu oprávněnými,
 - d) bezpečné a ekologické nakládání s odpady, které vznikají při užívání předmětu nájmu z činnosti nájemce a jeho zaměstnanců a jiných osob, kterým nájemce umožnil přístup, včetně likvidace těchto odpadů.

3. V případě zničení nebo poškození předmětu nájmu nebo jeho části, není pronajímatel povinen zajistit nájemci náhradní prostory.
4. Pronajímatel prohlašuje, že budova, která tvoří součást předmětu nájmu, je pojištěna standardním pojištěním staveb. Nájemce je oprávněn se kdykoliv v době trvání nájemního vztahu seznámit s rozsahem sjednaného pojištění.

Článek VII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu obvyklým způsobem a s péčí řádného hospodáře, chránit jej jako celek i jednotlivě před poškozením, zničením nebo zneužitím. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s právním řádem, pravidly slušnosti a dobrými mravy.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání předmětu nájmu veškeré příslušné zdravotnické, hygienické, bezpečnostní (BOZP), požární a technické obecně závazné právní předpisy a normy, platné a účinné na území České republiky, jakož i všechny ostatní příslušné platné normy ČSN, které nemají charakter obecně závazného právního předpisu, a vést příslušnou dokumentaci.
3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce odpovídá pronajímateli za jednání osoby, které umožnil přístup k předmětu nájmu, stejně, jako kdyby jednal sám.
5. Převést nájem na jinou osobu v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti smí nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Na udělení takového souhlasu není nárok.
6. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu pravidelnou a systematickou údržbou v dobrém technickém a estetickém stavu tak, aby nedocházelo ke škodám materiálního i imateriálního charakteru, a aby byla zabezpečena dlouhodobá životnost a plná provozuschopnost předmětu nájmu.
7. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady pravidelně a účinně na předmětu nájmu zejména:
 - a) úklid,
 - b) dozor nad nezletilými osobami, kterým umožnil přístup,
 - c) zabezpečení,
 - d) předepsané revize spotřebičů a zařízení vnesených do předmětu nájmu,
 - e) čištění vlastních lůžkovin a povlečení.
8. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu jakékoliv úpravy bez předchozího souhlasu pronajímatele.
9. Nájemce oznámí pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, ihned poté, kdy ji zjistí. Nájemce je též povinen provádět pravidelnou preventivní kontrolu stavu předmětu nájmu a v případě nežádoucího stavu toto bezodkladně nahlásit pronajímateli a současně vše zabezpečit tak, aby nedošlo ke vzniku újmy na majetku nebo na zdraví. V případě vzniku havárie je pak povinen provést v nezbytném

rozsahu takové práce, které zamezí vzniku dalších škod na zdraví nebo majetku pronajímatele, jakož i třetích osob.

10. Nájemce je povinen bez zbytečného prodlení umožnit vstup do předmětu nájmu pracovníkům pronajímatele za účelem kontroly majetku a hospodaření s předmětem nájmu a poskytnout jim v této souvislosti součinnost. Nájemce se zavazuje zpřístupnit předmět nájmu pronajímateli ihned v případě havárie nebo jiné obdobné mimořádné situace; nebude-li toto možné, nájemce poskytuje tímto pronajímateli souhlas ke vstupu do předmětu nájmu v jeho nepřítomnosti, a to za účelem součinnosti při odstranění havárie nebo řešení jiné obdobné mimořádné situace, jejíž řešení nesnese odkladu.
11. Nájemce se ve vztahu k předmětu nájmu zavazuje dbát přiměřených pokynů pronajímatele, zejména a bezvýhradně respektovat provozní a požární řád.
12. Nájemce nebude v předmětu nájmu provozovat činnost, která by způsobovala nadměrný hluk, nadměrné znečištění nebo jiným způsobem nadměrně obtěžovala okolí.
13. Nájemce nese plnou odpovědnost za způsobenou škodu pronajímateli, a za tím účelem je povinen zajistit předmět nájmu proti zničení či poškození (zejména požáru, vloupání, krádeži).
14. Nájemce se při naplnění účelu této smlouvy zavazuje užívat předmět nájmu s náležitou odborností a s nejvyšší mírou pečlivosti tak, aby předcházel nebezpečí vzniku škod na majetku a zdraví osob. Nájemce odpovídá třetím osobám samostatně za škody a újmy jim vzniklé při užívání předmětu nájmu nebo v souvislosti s ním.
15. V případě vzniku škody na předmětu nájmu zaviněné nájemcem či osobami, které jsou s nájemcem ve smluvním vztahu, anebo třetími osobami, odpovídá nájemce za takovou škodu pronajímateli a je povinen bez zbytečného odkladu uvést předmět nájmu do původního stavu, případně dle volby pronajímatele škodu pronajímateli finančně nahradit.
16. Nájemce nese případnou odpovědnost, za škody vzniklé v souvislosti s nesplněním povinností uvedených v této smlouvě a zavazuje se uhradit pronajímateli vzniklé škody a sankce, uložené pronajímateli v souvislosti s nesplněním výše uvedených smluvních podmínek, přiměřených pokynů v této souvislosti pronajímatelem jednostranně písemně uložených nebo povinností plynoucích z platných právních předpisů. Tímto ustanovením nejsou dotčena obecná ustanovení o náhradě škody dle platných právních předpisů a ostatní ustanovení této smlouvy.

Článek VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce se pro případ uzavření podnájemní smlouvy, nebo jiné smlouvy o užívání předmětu nájmu, zavazuje zajistit, aby veškeré povinnosti vyplývající mu z této smlouvy byly plněny rovněž ze strany případných jiných uživatelů.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá podmínkám a omezením dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti dnem 1. 11. 2025, s výhradou řádného uveřejnění Ministerstvem vnitra České republiky prostřednictvím registru smluv.
3. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a souvisejícími právními předpisy České republiky.

4. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy je možno provést pouze formou číslovaných písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž pronajímatel i nájemce obdrží každý po jednom vyhotovení.
6. Nevynutitelnost, neplatnost nebo neúčinnost kteréhokoli ujednání této smlouvy nemá vliv na vynutitelnost, platnost nebo účinnost jejích ostatních ustanovení. V případě, že je nebo se v budoucnu stane jakékoli ustanovení této smlouvy neplatným nebo neúčinným, zavazují se strany této smlouvy bez zbytečného odkladu nahradit takové ustanovení novým platným a účinným ujednáním, které bude respektovat smysl a účel nahrazovaného ustanovení.
7. Pronajímatel i nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Příloha č.1: *Soupis vybavení předmětu nájmu*

V Trutnově dne

za pronajímatele:

za nájemce:

.....
Ing. Jana Totková, MBA
ředitelka organizace

.....
Ing. Miloš Pochobradský
ředitel školy