

došlo 14 -11- 2017

č.j. 1095/17 příl.

## Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená v souladu s ustanovením

§ 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,  
mezi těmito smluvními stranami:

### Obchodní akademie, Česká Lípa, náměstí Osvobození 422, příspěvková organizace

se sídlem: náměstí Osvobození 422, 470 01 Česká Lípa

IČ: 49864637

DIČ: CZ49864637

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl Pr, vložka 658

zastoupena Ing. Rostislavem Ládem, ředitelem

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen „Pronajímatel“) na straně jedné

a

### Střední zdravotnická škola a Vyšší odborná škola zdravotnická, Liberec, Kostelní 9, příspěvková organizace

se sídlem: Kostelní 9, 460 31 Liberec

IČ: 00673731

DIČ: CZ00673731

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl Pr, vložka 643

zastoupena Mgr. Janou Urbanovou, ředitelkou

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen „Nájemce“) na straně druhé

## I.

### PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

- 1.1 Pronajímatel je na základě zřizovací listiny č. j. ZL-6/17-Š ze dne 30. 5. 2017 správcem nemovitého majetku Libereckého kraje, s právem vlastního hospodářského využití. Předmětem smlouvy je pronájem prostor (učeben specifikovaných níže) v budově pronajímatele na adrese náměstí Osvobození 422 v České Lípě, o celkové výměře 730,05 m<sup>2</sup>. Využití některých učeben (č. 112, 128, 212, 213 a 215) bude určeno rozvrhem hodin, který Nájemce předloží Pronajímateli vždy do 10. srpna.

Místnost	Výměra	Vybavení
101	57,67 m <sup>2</sup>	15 lavic, 31 židlí, 1 katedra, 1 tabule
102	51,45 m <sup>2</sup>	15 lavic, 31 židlí, 1 katedra, 1 tabule
112 – jazyková učebna	37,05 m <sup>2</sup>	16 židlí se stolky, 1 katedra, 1 židle, 1 tabule
128 - posilovna	113,81 m <sup>2</sup>	včetně posilovacích strojů
130 - kabinet	21,33 m <sup>2</sup>	bez vybavení
212 - VYT	56,50 m <sup>2</sup>	18 stolů, 17 židlí, 17 počítačů,

		1 tabule, 1 tiskárna, 1 dataprojektor
213 – aula	89,24 m <sup>2</sup>	74 posluchářenských sedadel, 2 židle, 2 stolky, 1 pult, 1 řídicí panel + počítač, 1 dataprojektor, 1 tabule, 1 plátno, 1 skříň
215 – zrcadlový sál	102,24 m <sup>2</sup>	včetně tělovýchovného náčiní
301	65,38 m <sup>2</sup>	15 lavic, 1 katedra, 31 židlí, 1 tabule
308 - kabinet	20,13 m <sup>2</sup>	6 stolů, 6 židlí, 6 polic, 3 skříně, 1 policová skříňka, šatní stěna
313	53,02 m <sup>2</sup>	1 tabule
314	53,02 m <sup>2</sup>	1 tabule
šatna	9,21 m <sup>2</sup>	18 skříněk

Přesný soupis vybavení pronajímaných nebytových prostor bude součástí předávacího protokolu. Soupis bude aktualizován vždy k 1. 9. kalendářního roku.

- 1.2 Účelem smlouvy je provozování předmětu činnosti Nájemce, kterou je poskytování vzdělávání a výchovy žáků. Činnost nájemce je vymezena § 57 a § 58 zákona č. 561/2004 Sb. o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon), ve znění pozdějších předpisů, a prováděcími předpisy.

## II.

### VÝŠE NÁJEMNÉHO, ÚHRADA CENY SLUŽEB A PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 2.1 Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran při pronajaté ploše o výměře 730,05 m<sup>2</sup> a činí měsíčně **28 510,00 Kč**.
- 2.2 Nájemné bude Pronajímatel Nájemci fakturovat měsíčně pozadu se splatností 14 dnů. Dnem úhrady se rozumí den, kdy částka byla připsána na účet Pronajímatele. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu. Pronajímatel není plátcem DPH.
- 2.3 Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné může Pronajímatel jednostranně každoročně k 1. 4. valorizovat dle indexu inflace (index spotřebitelských cen – dále jen „ISC“) zveřejněného Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. Úpravu nájemného oznámí Pronajímatel Nájemci předem písemnou formou na jeho doručovací adresu. Úprava výše nájemného bude ve všech případech řešena písemným dodatkem k této smlouvě.
- 2.4 Nájemné zahrnuje i svoz odpadu, úklid včetně čisticích prostředků, licence používaného softwaru, opravy pronajímaného vybavení (využívaného Nájemcem i Pronajímatelem), revize, pronájem kopírky, internet a zabezpečení budovy. V ceně nájmu není zahrnuta úhrada služeb spojených s předmětem nájmu, jako je vodné a stočné a elektrická energie. Kalkulace nákladů je v příloze č. 1. Pronajímané prostory nejsou opatřeny samostatnými měřiči spotřeby.

- 2.5 Úhrada za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu jako jsou dodávky elektrické energie, teplé a studené vody – vodné a stočné, bude stanovena dle skutečných nákladů na dodávky energií a dalších vstupů zjištěných na základě vyúčtování služeb dodavatelských společností. Vytápění budovy je prováděno akumulací kamny. Přeúčtování dodávek bude provedeno následovně:
- a) spotřebu vody, vodné a stočné bude Pronajímatel Nájemci fakturovat měsíčně se splatností 14 dnů. Faktura bude Pronajímatelem vystavena na základě výpočtu, který provede účetní školy. Fakturovaná částka bude vypočítána jako podíl kvalifikovaného odhadu měsíční spotřeby vody a % vyjádření podílu učeben. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu;
  - b) spotřebu elektrické energie bude Pronajímatel Nájemci fakturovat měsíčně se splatností 14 dnů. Faktura bude Pronajímatelem vystavena na základě výpočtu, vycházejícího ze skutečné měsíční fakturace. Fakturovaná částka se bude rovnat podílu skutečně vyfakturované spotřeby a % vyjádření podílu učeben. Dnem úhrady se rozumí den, kdy částka byla připsána na účet Pronajímatele. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu.

### III. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 3.1 Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu v souladu s podmínkami této nájemní smlouvy, chránit jej před poškozením a zcizením. Oprávněným zástupcům Pronajímatele umožní Nájemce vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu nebo k případnému provedení potřebných oprav či údržby, za účelem úklidu a provedení inventarizace.
- 3.2 Nájemce se zavazuje podřídit se případným opatřením vyplývajícím ze zabezpečení provozu budovy a v nutných případech, jako jsou evakuace osob, provozní nehody nebo požár, plnit pokyny pracovníků Pronajímatele.
- 3.3 Nájemce na své náklady neprodleně odstraní případné škody vzniklé na předmětu nájmu v důsledku své činnosti nebo po dohodě s Pronajímatelem uhradí náklady na jejich odstranění. Nájemce je povinen pečovat o pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře, aby nevznikla škoda, přičemž se řídí příslušnými právními předpisy. Po skončení nájmu předá Nájemce předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 3.4 Nájemce je povinen veškeré stroje, zařízení a další vybavení instalovat v souladu s technickými předpisy a předpisy bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO).
- 3.5 Nájemce se zavazuje v rozsahu souvisejícím s užíváním nájmu a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti na základě právních předpisů týkajících se požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení.
- 3.6 Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

- 3.7 Nájemce je povinen zabezpečovat a provádět na vlastní náklady a nebezpečí údržbu a opravy jím výlučně využívaných pronajatých prostor nebo po dohodě s Pronajímatelem uhradí náklady, které na jejich odstranění měl Pronajímatel. Za běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu se považuje zejména údržba a opravy nebytových prostor nekonstrukčního charakteru, tj. takové, jimiž se nezasahuje do samotné stavební podstaty budovy.

#### IV. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 4.1 Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání.
- 4.2 Pronajímatel při předání předmětu nájmu seznámí Nájemce:
- se zařízením budovy z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů)
  - s požárně nebezpečnými místy
  - s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic
  - s umístěním ohlašovny požáru
- 4.3 Pronajímatel zajistí pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, nařadí a elektrických spotřebičů, které jsou v držení Nájemce s tím, že tuto povinnost má Nájemce.

#### V. TRVÁNÍ A UKONČENÍ SMLUVNÍHO VZTAHU

- 5.1 Předání a převzetí předmětu nájmu za účelem jeho vybavení proběhne po vzájemné dohodě smluvních stran v průběhu srpna 2018 na základě předávacího protokolu podepsaného oběma smluvními stranami.
- 5.2 Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. srpna 2018 do 31. července 2020.
- 5.3 Tuto smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou Smluvních stran nebo výpovědí jedné ze smluvních stran s výpovědní dobou 3 měsíců. Tato doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 5.4 Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí s výpovědní dobou 3 měsíců doručenu nájemci, a to v případě, že nájemce podstatným způsobem porušuje povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy. Porušením povinností, které zakládá právo pronajímatele na výpověď dle tohoto odstavce se, pro účely této smlouvy, rozumí výhradně to, že:
- a) nájemce je v prodlení s úhradou nájemného nebo jiných plateb podle této smlouvy po dobu delší než jeden (1) měsíc, a to i přes písemné upozornění pronajímatele;
  - b) nájemce užívá předmět nájmu v zásadním rozporu s účelem nájmu stanoveným v Článku I bod 1.2 této smlouvy, a to i přes písemné upozornění pronajímatele;

- c) nájemce užívá předmět nájmu způsobem, jež je v rozporu s touto smlouvou, a to i přes písemné upozornění pronajímatele;
- d) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo jakékoli osobě umožní jiné užívání předmětu nájmu nebo jakékoli jeho části.
- e) nájemce závažným způsobem porušuje Provozní a požární řád objektu nebo své povinnosti stanovené příslušnými právními, technickými, hygienickými a požárními a bezpečnostními předpisy závaznými pro účel této smlouvy a takové porušení neodstraní k písemné výzvě pronajímatele ani v dodatečně 30 denní lhůtě;
- f) má-li být budova, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, a pronajímatel to při uzavření této smlouvy nemusel ani nemohl předvídat.

5.5 V období doby nájmu je nájemce oprávněn vypovědět tuto smlouvu ze zákonných důvodů, a to z důvodů dle ust. § 2208 odst. 1, § 2210 odst. 3, § 2226 odst. 2, § 2227, § 2232 občanského zákoníku, a dále též z následujících důvodů s výpovědní dobou 3 měsíců:

- a) bude-li podstatně změněn předmět činnosti nájemce nebo jeho pracoviště umístěné v předmětu nájmu;
- b) bude-li rozhodnuto o reorganizaci, restrukturalizaci nebo jiné podstatné organizační změně nájemce nebo jeho pracoviště umístěného v předmětu nájmu;
- c) bude-li zrušen nájemce nebo bude-li rozhodnuto o zrušení jeho pracoviště umístěného v předmětu nájmu;
- d) bude-li rozhodnuto o přemístění nájemce nebo jeho pracoviště umístěného v předmětu nájmu.

5.6 Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě ukončení této nájemní smlouvy nebude aplikováno ustanovení § 2220 odst. 1 občanského zákoníku.

5.7 Povinnost náhrady škody, povinnost k zaplacení smluvní pokuty a zákonného úroku z prodlení dle této smlouvy, při ukončení této smlouvy, zůstává zánikem smlouvy nedotčena.

## VI. ZVLÁŠTNÍ UJEDNÁNÍ

- 6.1 Nájemce bere na vědomí, že pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do pronajatých prostor není součástí pojištění Pronajímatele. Pronajímatel tak nenese zodpovědnost za stroje, zařízení a materiál nájemce.
- 6.2 Nájemce prohlašuje, že má uzavřenou smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu kryjící případnou odpovědnost Nájemce za škodu způsobenou Pronajímateli nebo třetím osobám při činnosti, kterou vykonává v předmětu nájmu. Nájemce je povinen udržovat takové pojištění v platnosti po celou dobu trvání smlouvy o nájmu s tím, že v případě požadavku Pronajímatele je povinen bezodkladně předložit doklad o existenci takového pojištění.

## VII. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1 Veškeré změny této smlouvy o nájmu je možné činit pouze prostřednictvím písemných postupně číslovaných dodatků na základě úplného a vzájemného konsensu obou smluvních stran. Veškeré změny nebo doplňky pořízené ve smlouvě o nájmu vlastní rukou, jsou-li opatřeny podpisy smluvních stran, mají přednost před ustanoveními smlouvy o nájmu, které jsou v tištěné podobě.
- 7.2 Smluvní strany se dohodly, že smlouva a dodatky se doručují doporučeným dopisem prostřednictvím poštovní přepravy, a to na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy o nájmu. Ostatní písemnosti týkající se nájmu se mohou doručovat prostřednictvím datové schránky, případně e-mailem. Pokud v průběhu plnění této smlouvy o nájmu dojde ke změně adresy některé ze Smluvních stran, je tato smluvní strana povinna neprodleně písemně oznámit druhé smluvní straně tuto změnu, a to způsobem uvedeným v tomto článku smlouvy o nájmu. Nebude-li příslušná Smluvní strana na uvedené adrese zastižena, písemnost se prostřednictvím poštovního doručovatele uloží na poštu. Nevyzvedne-li si příslušná Smluvní strana zásilku do deseti (10) kalendářních dnů od uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se Smluvní strana o doručení nedozvěděla.
- 7.3 Tato smlouva o nájmu nabývá platnosti dnem podpisu posledního ze Smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, v platném znění.
- 7.4 Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu o nájmu uzavírají po vzájemné dohodě na základě jejich pravé a svobodné vůle a nikoliv v tísní, ani za nijak nápadně nevýhodných podmínek, že si smlouvu o nájmu přečetly a s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 7.5 Smluvní strany souhlasí se zveřejněním smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v registru zveřejní Nájemce do 30 dnů ode dne podpisu posledního ze Smluvních stran.
- 7.6 Tato smlouva o nájmu se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom stejnopisu.
- 7.7 Tato smlouva byla schválena Radou Libereckého kraje usnesením č. 2044/17/RK ze dne 7. 11. 2017.

V České Lípě dne ..... 8. 11. 2017 .....

Obchodní akademie, Česká Lípa,  
náměstí Osvobození 422,  
příspěvková organizace  
náměstí Osvobození 422 (3)  
470 01 Česká Lípa  
IČO 498 64 637; DIČ CZ49864637

Pronajímatel

V Liberci dne ..... 14. 11. 2017 .....

Střední zdravotnická škola  
a  
Vyšší odborná škola zdravotnická,  
Liberec, Kostelní 6  
příspěvková organizace ①

Nájemce

Příloha: č. 1 – kalkulace nákladů pronájmu

**Obchodní akademie, Česká Lípa, náměstí Osvobození 422,  
příspěvková organizace**

Příloha č. 1

Kalkulace nájmu pro Střední zdravotnickou školu a Vyšší odbornou školu  
zdravotnickou, Liberec, Kostelní 9, příspěvkovou organizaci  
1 měsíc

náklady	cena v Kč za rok - celá škola	cena v Kč za rok za m <sup>2</sup>	cena v Kč za rok - dle podílu učeben
odpisy	205 218,00	99,62	72 730,34
úklid	335 000,00	162,63	118 725,76
svoz odpadu	22 000,00	10,68	7 796,92
zabezpečovací služba	7 260,00	3,52	2 572,98
internet	66 550,00	32,31	23 585,67
kopírka	23 791,00	11,55	8 431,66
náhradní díly	73 520,00	35,69	26 055,87
opravy	42 000,00	20,39	14 885,02
revize	22 248,00	10,80	7 884,81
licence SW	40 000,00	19,42	14 176,21
čistící prostředky	40 000,00	19,42	14 176,21
celkové náklady	877 587,00		311 021,44
<b>NÁJEM CELKEM</b>			311 021,00
zisk 10 %			31 102,00
<b>NÁJEM CELKEM</b>			<b>342 123,00</b>
<b>měsíční nájem</b>			<b>28 510,00</b>
cena v Kč za m <sup>2</sup> za měsíc			39,00

Podíl podlahové plochy:  $730,05 \text{ m}^2$  ku  $2 059,93 \text{ m}^2 = 35,44 \%$

Podíl učeben:  $8 + (5 \cdot 50 \%$  využití) ku 38 učebnám =  $27,63 \%$