



## **SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

uzavřená v souladu s ustanoveními § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

### **Pronajímatei:**

Název: **Střední škola polytechnická, Olomouc, Rooseveltova 79**  
Se sídlem: **Rooseveltova 79, Olomouc 779 00**  
Zastoupená: Ing. Alešem Jurečkou, ředitelem  
IČ: 13643606  
DIČ: CZ13643606  
Bankovní spojení: 36238-811/0100  
(dále jen "pronajímatel")

**a**

### **Nájemce:**

Název: **Centrum uznávání a celoživotního učení Olomouckého kraje**  
Se sídlem: **Rooseveltova 79, 779 00 Olomouc**  
Zastoupená: PaedDr. Jiřím Poláškem, ředitelem  
IČ: 75154803  
Bankovní spojení: 19 - 1818551399/0800  
(dále jen „nájemce“)

### **Článek I Předmět smlouvy**

1.1 Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou do nájmu pronajímané prostory (jak jsou definovány dále v článku II této smlouvy) a závazek nájemce přijmout od pronajímatele pronajímané prostory do nájmu, užívat pronajímané prostory v souladu s touto smlouvou a hradit za užívání pronajímaných prostor pronajímateli nájemné a úhrady za služby spojené s poskytnutím nájmu, a to ve výši stanovené dále touto smlouvou.

### **Článek II Předmět nájmu**

2.1 Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou prostory svěřené pronajímateli do užívání Olomouckým krajem, který je vlastníkem předmětu nájmu a to: (včetně jejich součástí a příslušenství),

– **prostor kanceláře označený č. 2.28** ve spojovací chodbě ke sportovní hale o podlahové ploše 42m<sup>2</sup>, nacházející se č. p. 79, jehož je součástí, to vše v katastrálním území 20, Nové sady u Olomouce, zapsané na LV č. 116 vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomouc, katastrální pracoviště Olomouc (dále jako „pronajímané prostory“).  
Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto nájemní smlouvu dle vnitřních směrnic Olomouckého kraje.

### **Článek III Zřízení nájmu**

3.1 Pronajímatel tímto přenechává nájemci pronajímané prostory do nájmu a nájemce tímto pronajímané prostory do nájmu přijímá a zavazuje se platit za užívání pronajímaných prostor nájemné stanovené v článku VIII odstavci 8.1 této smlouvy a

úhradu za služby poskytované podle článku VII této smlouvy. Pronajímatel prohlašuje, že pronajímané prostory jsou bez vad.

3.2 Nájemce je oprávněn užívat spolu s pronajímanými prostory společné prostory nacházející se v budově č. p. 79 postavené na pozemku parc. č. 1098, jehož je součástí, to vše v katastrálním území 20 Nové sady u Olomouce, na LV č. 116 vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomouc, katastrálním pracovišti Olomouc (dále jako „budova“ a „společné prostory“).

#### **Článek IV Účel nájmu**

4.1 Nájemce je oprávněn na základě této smlouvy užívat pronajímané prostory jako kanceláře k realizaci administrativních činností v rámci projektu IKAP OK – „Rovný přístup ke vzdělávání s ohledem na lepší uplatnitelnost na trhu práce“.

#### **Článek V Podnájem, postoupení smlouvy**

5.1 Nájemce není oprávněn postoupit práva a povinnosti z této smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

#### **Článek VI Doba nájmu**

6.1 Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1. 12. 2017 s tříměsíční výpovědní lhůtou.

#### **Článek VII Služby poskytované s užíváním pronajímaných prostor**

7.1 Jako služby, jejichž poskytování je s užíváním pronajímaných prostor spojeno, se pronajímatel zavazuje nájemci zabezpečovat:

- a) dodávku elektrické energie, internetové připojení
  - b) dodávku plynu,
  - c) dodávku vody,
  - d) dodávku tepla,
  - e) odvod odpadních vod,
  - f) úklid společných prostor,
  - g) odvoz a likvidace odpadu
  - e) parkování osobních automobilů
- (dále jako „služby“).

#### **Článek VIII Nájemné, splatnost nájemného a úhrady za služby**

8.1 Nájemce se tímto zavazuje platit pronajímateli za užívání pronajímaných prostor nájemné vč. služeb poskytované s užíváním pronajímaných prostor dle čl. VII v celkové výši **5.590,- Kč** včetně DPH (slovy pět tisíc pět set devadesát korun českých) měsíčně (dále jako „nájemné a služby“).

Rozpis ceny:	cena za pronájem plochy	2.460,- Kč/měs.
	cena za služby	3.130,- Kč/měs.

Částka za nájemné a služby je po celou dobu trvání této smlouvy konečná a nepřekročitelná.

8.2 Nájemné a služby jsou splatné k 15. dni kalendářního měsíce, a to měsíčně pozadu. Nájemné a služby budou hrazené bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel je povinen nejpozději do 3. dne následujícího měsíce vystavit a zaslat nájemci fakturu, která bude splňovat veškeré náležitosti daňového dokladu podle § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

8.3 Na faktuře bude rovněž uvedena jednoznačná identifikace projektu, tedy:

Název projektu: IKAP OK – „Rovný přístup ke vzdělávání s ohledem na lepší uplatnitelnost na trhu práce“.

Registrační číslo projektu:

a uvedení předmětu plnění.

## **Článek IX Práva a povinnosti smluvních stran**

9.1 Nájemce je povinen:

- a) užívat pronajímané prostory přiměřeně povaze a určení pronajímaných prostor, přičemž užíváním pronajímaných prostor ze strany nájemce nesmí docházet k poškození nebo nepřiměřenému opotřebení pronajímaných prostor,
- b) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav a údržby nad rámec běžné údržby v pronajímaných prostorách a umožnit pronajímateli jejich provedení,
- c) umožnit pronajímateli na jeho žádost učiněnou předem v přiměřené době vstup do pronajímaných prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění kontroly elektrického, plynového či vodovodního vedení, jakož i za účelem potřebné údržby a oprav pronajímaných prostor.

9.2 Pronajímatel je povinen:

- a) předat ke dni vzniku nájmu pronajaté prostory nájemci a po celou dobu trvání nájmu udržovat pronajímané prostory v takovém stavu, aby mohly sloužit k užívání, pro které byly nájemci podle této smlouvy pronajaty,
- b) na vlastní náklady provádět údržbu, ke které není povinen nájemce, a veškeré nutné opravy v pronajímaných prostorách. V této souvislosti pronajímatel nesmí omezovat nájemce v nerušeném výkonu nájmu, a je-li to nezbytné, omezení nájemce musí být v co nejmenším rozsahu a jen po nezbytně nutnou dobu,
- c) zajistit nájemci nerušené užívání pronajímaných prostor po celou dobu trvání nájmu podle této smlouvy,
- d) poskytovat nájemci v nezbytné míře a na jeho žádost potřebnou součinnost k nerušenému výkonu jeho činnosti, i ve vztahu ke třetím osobám,
- e) řádně provádět předepsané revize a technické prohlídky technických zařízení, instalací, zařízení a mobiliáře, u nichž se toto vyžaduje,
- f) řádně plnit povinnosti stanovené vlastníkově obecně závaznými předpisy v oblasti bezpečnosti a hygieny práce a požární ochrany.
- g) Pronajímatel si je vědom, že je ve smyslu § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly. S ohledem na to je pronajímatel povinen spolupůsobit při výkonu finanční kontroly realizované při kontrole projektu a tuto součinnost v případě, že k tomu bude nájemcem vyzván, poskytnout. Pronajímatel je současně s tímto ustanovením vázán umožnit provést ověření plnění smlouvy či jeho kontrolu Řídicímu orgánu Operačního programu Výzkum, vývoj a vzdělávání.
- h) Pronajímatel se zavazuje archivovat veškeré účetní, případně další originální doklady

vztahující se k plnění závazků z této smlouvy po dobu, po kterou je musí uchovávat dodavatelé dle rozhodnutí o poskytnutí dotace (Smlouvy o poskytnutí dotace a pravidel dotačního programu), tj. minimálně do 31. 12. 2032, pokud legislativa nestanoví pro některé typy dokumentů dobu delší, a strpět veškeré kontroly spojené s udělením dotace. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci veškeré doklady, požadované informace a dokumentaci vztahující se k předmětu zakázky, které si kontrolní orgány anebo nájemce vyžádají.

9.3 Nájemce je povinen převzít pronajatý prostor ke dni vzniku nájmu, nejpozději však do 5 (pěti) pracovních dnů od takového dne, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

## **Článek X**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

10.1 Nájemní vztah založený touto smlouvou je možno ukončit písemnou dohodou smluvních stran.

10.2 Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu s výpovědní dobou v délce 3 (tři) měsíců, jejíž počátek běží od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď řádně doručena nájemci. Výpověď ze strany pronajímatele může být učiněna pouze z některého z níže uvedených důvodů, přičemž konkrétní důvod výpovědi musí být ve výpovědi uveden:

a) nájemce bude v prodlení s placením nájemného za služby po dobu delší než 3 (tři) měsíce,

b) má-li být budova odstraněna nebo mají-li být v budově provedeny takové stavební úpravy, které brání dalšímu užívání pronajímaných prostor nájemcem, a pronajímatel o této skutečnosti nevěděl ani ji nemohl předvídat při uzavření této smlouvy.

10.3 Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu s výpovědní dobou v délce 3 (tři) měsíců, jejíž počátek běží od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď řádně doručena pronajímateli. Výpověď ze strany nájemce může být učiněna pouze z některého z níže uvedených důvodů, přičemž konkrétní důvod výpovědi musí být ve výpovědi uveden:

a) pronajímané prostory se bez jeho zavinění stanou nezpůsobilými ke smluvenému užívání po dobu delší než 1 (jeden) měsíc,

b) pronajímatel bude v prodlení s poskytováním služeb po dobu delší než 1 (jeden) měsíc,

c) pronajímatel bude porušovat své povinnosti stanovené v této smlouvě a/nebo vyplývající z právních předpisů,

d) z dalších důvodů stanovených příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.

Nájemce je oprávněn vypovědět nájem rovněž ve všech případech, kdy občanský zákoník umožňuje výpověď bez výpovědní doby.

10.4 Příslušná smluvní strana, které byla doručena výpověď druhé smluvní strany, je oprávněna ve lhůtě 1 (jednoho) měsíce od doručení výpovědi písemně uplatnit vůči druhé smluvní straně své námitky proti výpovědi. V případě prodlení s uplatněním námitek ztrácí příslušná smluvní strana právo požadovat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.

10.5 Nájemce je povinen předat pronajímateli pronajímané prostory zpět nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne skončení nájemního vztahu na základě této smlouvy, a to v odpovídajícím stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání pronajímaných prostor nájemcem pronajímateli bude sepsán písemný zápis o převzetí osvědčující řádné vrácení pronajímaných prostor ve výše uvedeném stavu zpět pronajímateli.

## **Článek XI Závěrečná ustanovení**

11.1 Tato smlouva nabývá platnosti podpisem oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 11. 20176.

11.2 Neuplatnění či případné částečné uplatnění nebo prodlení v uplatnění jakýchkoli práv vyplývajících ze smlouvy nebude vykládáno ani jako vzdání se těchto práv, ani nebude mít za následek zánik nároků z této smlouvy.

11.3 Tato smlouva může být měněna pouze písemným dodatkem k této smlouvě podepsaným oběma smluvními stranami.

11.4 Jakékoli oznámení, žádost či jiné sdělení, které má být učiněno či dáno smluvní straně podle této smlouvy, bude učiněno či dáno písemně. Pokud z této smlouvy nevyplývá jinak, bude toto oznámení, žádost či jiné sdělení považováno za řádně dané či učiněné druhé smluvní straně, bude-li doručeno osobně, doporučenou poštou, kurýrní službou nebo faxem na adresu příslušné smluvní strany uvedenou v označení smluvní strany v úvodu této smlouvy nebo na takovou jinou adresu, kterou tato příslušná smluvní strana určí v oznámení zaslaném druhé smluvní straně.

11.5 Adresy pro doručování mohou být měněny jednostranným písemným oznámením doručeným příslušnou smluvní stranou druhé smluvní straně s tím, že takováto změna se stane účinnou uplynutím 10 (deseti) pracovních dnů od doručení takového oznámení druhé smluvní straně.

11.6 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným, nevymahatelným, zdánlivým nebo neúčinným, nedotýká se tato neplatnost, nevymahatelnost, zdánlivost či neúčinnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit do 5 (pěti) pracovních dnů po doručení výzvy druhé smluvní strany neplatné, nevymahatelné nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným, vymahatelným a účinným, se stejným nebo obdobným obchodním a právním smyslem, případně uzavřít bez zbytečného odkladu novou smlouvu.

11.7 Tato smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech, z nichž každý bude považován za prvopis. Každá ze smluvních stran obdrží 1 (jedno) vyhotovení této smlouvy.

11.8 Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky. Veškeré spory mezi smluvními stranami vznikající z této smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny obecnými soudy České republiky.

11.9 Smluvní strany s obsahem této smlouvy souhlasí, rozumí jí a zavazují se k jejímu plnění. Prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Příloha č. 1 – Zřizovací listina příspěvkové organizace Olomouckého kraje – pronajímatele.

Pronajímatel:

V Olomouci dne 30. 11. 2017

Nájemce:

V Olomouci dne 30. 11. 2017

.....  
Jméno: Ing. Aleš Jurečka  
ředitel školy

.....  
PaedDr. Jiří Polášek  
ředitel CUOK