



Gymnázium, Frýdlant, Mládeže 884, příspěvková organizace
tel. 482312078, fax 482312468, e-mail: gymfry@gymfry.cz

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

mezi těmito smluvními stranami:

Gymnázium, Frýdlant, Mládeže 884, příspěvková organizace
zastoupená ředitelkou Mgr. Alenou Hlávkovou
se sídlem ul. Mládeže 884, 464 01 Frýdlant
IČO 46748067

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

a

Pedagogicko – psychologická poradna Liberec, příspěvková organizace
zastoupená ředitelkou Mgr. Janou Hlavovou
se sídlem Truhlářská ul. 3, 460 01 Liberec 2
IČO 70848211

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

(pronajímatel i nájemce jsou společně dále označováni jako „*Smluvní strany*“)

Článek I

Prohlášení pronajímatele

- 1) Pronajímateli byly zřizovací listinou čj. ZL – 28/09 - Š předány k hospodaření nemovité věci, a to mimo jiné p.p.č. 109 o výměře 2172 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba obč. vyb. č.p. 884 na adrese Mládeže 884, Frýdlant, v k.ú. a obci Frýdlant, evidovaných na listu vlastnictví č. 1237 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Frýdlant (dále jen „*nemovitost*“).
- 2) Pronajímatel prohlašuje, že:
 - a) je v souladu se zřizovací listinou oprávněn se souhlasem Rady Libereckého kraje níže specifikovaný *předmět nájmu* nájemci na základě této smlouvy pronajmout a tuto smlouvu v celém jejím rozsahu platně uzavřít;
 - b) níže specifikovaný *předmět nájmu* je v době podpisu této smlouvy způsobilý ke sjednanému účelu nájmu, přičemž dle nejlepšího vědomí pronajímatele bude předmět nájmu ke sjednanému účelu nájmu způsobilý i v době účinnosti této smlouvy;
 - c) k *předmětu nájmu* neuplatňuje žádná osoba práva, která by byla neslučitelná s právy nájemce dle této smlouvy.

Článek II

Předmět nájmu

- 1) Touto nájemní smlouvou *pronajímatel* přenechává nájemci prostory o rozloze 38 m² nacházející se v *nemovitosti* uvedené v čl. I. odst. 1), které jsou blíže vymezeny Přílohou č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „*prostor*“ nebo „*předmět nájmu*“).

- 2) *Nájemce* se zavazuje užívat vymezený *předmět nájmu*, který je blíže specifikován v Příloze č.1, a platit za jeho užívání níže uvedené nájemné, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou.
- 3) *Pronajímatel* přenechává za níže uvedené nájemné *předmět nájmu*, který je blíže specifikován v Příloze č. 1, nájemci touto smlouvou do užívání a nájemce *předmět nájmu* za podmínek stanovených touto smlouvou přijímá.
- 4) Předmět nájmu je *nájemce* oprávněn užívat za podmínek stanovených touto smlouvou ode dne 1. 9. 2014.

Článek III Účel nájmu

- 1) Účelem nájmu je užívání *prostoru nájemcem* k činnosti spočívající v provozování pedagogicko-psychologické poradny.
- 2) *Nájemce* prohlašuje, že se seznámil se stavem *prostoru* před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že *prostor* je vhodný pro sjednaný účel nájmu.
- 3) *Nájemce* není oprávněn užívat *prostor* k jinému účelu, než který je definován v čl. III odst. 1) této smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu *pronajímatele*.

Článek IV Nájemné a zálohy za služby

- 1) Nájemné činí **19.760 Kč** (slovy: *deset tisíc korun českých*) bez DPH ročně. Odlišně od § 2218 občanského zákoníku je nájemné splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši **4.940 Kč** (slovy: *čtyři tisíce devět set čtyřicet korun českých*).
- 2) Nájemce je povinen vedle nájemného placeného podle odst. 1) tohoto Článku platit zálohy na poplatky za služby spojené s nájmem *prostoru*, které činí čtvrtletně **8.089 Kč** (slovy: *osm tisíc osmdesát devět korun českých*). Tyto zálohy zahrnují částky za vytápění, dodávku elektrické energie, vodné a stočné, úklid sociálního zařízení. Výpočet výše jednotlivých záloh na poplatky za služby, které jsou spojené s nájmem, je podrobně zpracován v Příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 3) Celková částka za nájemné a zálohy na poplatky za služby spojené s nájmem dle čl. IV odst. 1) a odst. 2) bude hrazena čtvrtletně, vždy do dvacátého pátého dne druhého měsíce daného čtvrtletí, a to na účet *pronajímatele* č. 3294530309/0800 vedený u České spořitelny a. s. Den zaplacení platby je den, kdy peníze budou připsány na účet *pronajímatele*.

- 4) Pronajímatel provede vyúčtování záloh za odebranou elektrickou energii a plyn v *prostoru* vyjma zálohy na vodné, stočné a úklid sociálního zařízení nejpozději do 1 měsíce poté, kdy jednotlivé zálohy vyúčtuje poskytovatel služby pronajímateli.
- 5) *Nájemce* je povinen případný nedoplatek na uhrazených zálohách uhradit pronajímateli nejdéle do 14 kalendářních dnů ode dne doručení konečného vyúčtování záloh pronajímatelem, a to bezhotovostně na účet pronajímatele.
- 6) *Pronajímatel* je povinen případný přeplatek na uhrazených zálohách vrátit *nájemci* nejdéle do 14 kalendářních dnů ode dne, kdy *nájemci* doručil konečné vyúčtování, a to bezhotovostně na jeho účet.
- 7) *Smluvní strany* se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2015, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen *nájemci* písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.
- 8) Pro případ prodlení s placením nájemného, záloh na poplatky za služby, úhrady nedoplatku resp. přeplatku jsou *pronajímatel* a *nájemce* oprávněni požadovat zákonný úrok z prodlení. Zaplacením úroku z prodlení není omezena výše nároku na náhradu škody.

Článek V Práva a povinnosti nájemce

- 1) *Nájemce* **není** oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část k užívání třetím osobám.
- 2) *Nájemce* je povinen užívat *prostor* jako řádný hospodář a k účelu, ke kterému byl pronajat.
- 3) *Nájemce* je povinen užívat *předmět nájmu* řádně a v souladu s touto smlouvou, dbát o jeho dobrý stav a v míře, jenž lze po něm spravedlivě požadovat, zabránit jeho poškozování. Pokud přesto dojde jeho zaviněním ke škodám na *předmětu nájmu* mimo běžné opotřebení, je povinen tyto škody nahradit uvedením do původního stavu, pokud nebude dohodnuto jinak.
- 4) *Nájemce* je oprávněn umístit do předmětu nájmu zařízení, které bude sloužit k naplnění účelu této smlouvy.
- 5) *Nájemce* je povinen dodržovat právní předpisy, které se vztahují k požární ochraně a bezpečnosti a ochraně zdraví při práci.

- 6) *Nájemce* není oprávněn provozovat jinou činnost nebo změnit způsob a podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu.
- 7) *Nájemce* je oprávněn po předchozím souhlasu pronajímatele nemovitost, kde se nachází předmět nájmu, opatřit v přiměřeném rozsahu štíty a podobnými znameními. Po ukončení nájmu je povinen uvést nemovitost do původního stavu.
- 8) *Nájemce* je po dobu nájmu povinen na své náklady provádět drobné opravy až do částky 1.000 Kč za každý jednotlivý případ.
- 9) *Nájemce* je povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav hned poté, kdy ji zjistí. Dále je *nájemce* povinen umožnit pronajímateli provedení těchto oprav i jiných nezbytných oprav, které nelze odložit na dobu po skončení nájmu.
- 10) *Nájemce* je povinen pojistit vlastní movitý majetek, který je umístěn v předmětu nájmu.
- 11) *Nájemce* je v případě ukončení nájmu povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Vlastní věci movité, vnesené do předmětu nájmu, je povinen vyklidit na vlastní náklady.
- 12) *Nájemce* je oprávněn užívat adresu pronajímatele jako svou doručovací a zasilatelskou adresu, a to pouze pro účely, které jsou v souladu s účelem nájmu vymezeným v článku III. této smlouvy.
- 13) *Nájemce* je povinen platit řádně a včas *pronajímateli* nájemné a zálohy na poplatky za služby spojené s nájmem *prostoru* dle článku IV. této smlouvy.

Článek VI

Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) *Pronajímatel* předá po podpisu této smlouvy *nájemci* na jeho výzvu, bez zbytečného odkladu, písemným protokolem *předmět nájmu* ve stavu, který nebude bránit ujednanému účelu užívání a umožní jej po celou dobu trvání smlouvy nerušeně užívat.
- 2) *Pronajímatel* je povinen udržovat *předmět nájmu* v takovém stavu, aby mohl být používán k tomu účelu, ke kterému byl pronajat.
- 3) *Pronajímatel* je po předchozí dohodě oprávněn kontrolovat, zda *nájemce* užívá *předmět nájmu* řádným způsobem.

- 4) *Pronajímatel* nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu z důvodu zjištění aktuálního stavebního a provozního stavu a případného zjištění potřeby oprav.
- 5) *Pronajímatel* je povinen zajistit provádění oprav, úprav či jiných prací souvisejících s *prostorem* pouze takovým způsobem a v takovém rozsahu, který neovlivní výkon práv spojených užíváním *prostoru* a není-li to možné, pak pouze v takovém rozsahu, který jej ovlivní jen v nezbytně nutném rozsahu.
- 6) *Pronajímatel* je povinen informovat písemně *nájemce* o zamýšlených opravách, úpravách či jiných pracích souvisejících s *prostorem* nejméně sedm pracovních dní předem a není-li to s ohledem na hrozící škodu možné, pak okamžitě jakmile to možné bude, nejpozději ihned po jejich zahájení.
- 7) *Pronajímatel* je povinen upozornit *nájemce* na všechna zjištěná nebezpečí a závady, ze kterých mu mohou vzniknout škody.
- 8) *Pronajímatel* umožní *nájemci* vjezd vozidel do areálu sídla pronajímatele, kde se nachází předmět nájmu, a to na nezbytně nutnou dobu.
- 9) *Pronajímatel* je oprávněn požadovat na *nájemci* nájemné a úhradu záloh na poplatky za služby spojené s nájmem *prostoru* dle pravidel a ve výši sjednané v čl. IV. této smlouvy.

Článek VII **Stavební a jiné úpravy**

- 1) *Nájemce* je oprávněn provádět stavební a jiné úpravy a změny na *předmětu nájmu* pouze na základě předchozího písemného souhlasu *pronajímatele*. Součástí písemného souhlasu *pronajímatele* je přesná specifikace stavebních úprav a změn, a to dle jejich popisu v písemné žádosti *nájemce*.
- 2) *Pronajímatelem* povolené stavební úpravy a změny na *předmětu nájmu* provede *nájemce* na své náklady. Dojde-li takto ke zhodnocení *předmětu nájmu*, *nájemce* výslovně prohlašuje, že nebude požadovat pro *pronajímateli* toto zhodnocení uhradit.

Článek VIII **Doba nájmu, platnost a účinnost**

- 1) *Pronajímatel* přenechává *nájemci* předmět nájmu do užívání na dobu neurčitou, počínaje dnem 1. 9. 2014.

- 2) Nájemní smlouva *prostoru* nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu *Smluvními stranami*.

Článek IX Ukončení smlouvy

- 1) Tuto smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou nebo výpovědí jedné ze smluvních stran, a to pouze z důvodů uvedených v tomto článku. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně z těchto důvodů:
- a) Pronajímatelem může být smlouva ukončena pokud:
- (i) nájemce užívá *předmět nájmu* v rozporu s touto smlouvou, nebo
 - (ii) nájemce je o více než tři měsíce v prodlení s placením nájemného nebo záloh na poplatky za služby spojené s nájmem, které jsou blíže specifikované v této smlouvě a v Příloze č. 2 této smlouvy, nebo
 - (iii) nájemce přenechal *předmět nájmu* do užívání jinému subjektu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebo
 - (iv) nájemce i přes písemnou výzvu pronajímatele provádí nepovolené stavební úpravy, nebo
 - (v) nájemce nebude plnit další povinnosti dle čl. V této smlouvy.
- b) Nájemcem může být smlouva ukončena pokud:
- (i) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si *prostor* najal, nebo je s přihlédnutím ke všem nově nastalým okolnostem zřejmé, že nemůže mít zájem na jejím dalším provozování způsobem či za podmínek, které jsou předpokládány touto smlouvou, nebo
 - (ii) *prostor* se stane bez jeho zavinění nezpůsobilý ke smluvenému užívání, nebo
 - (iii) pronajímatel poruší jakoukoliv svou povinnost dle této smlouvy.
- 2) Obě *Smluvní strany* jsou oprávněny tuto smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu s 3 měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 3) Obě *Smluvní strany* jsou oprávněny tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby, pokud jedna ze smluvních stran zvláště závažným způsobem porušuje své povinnosti uvedené v této smlouvě a zároveň v souvislosti s tímto porušením způsobí značnou újmu druhé smluvní straně.
- 4) *Smluvní strany* se výslovně dohodly, že v případě ukončení této nájemní smlouvy nebude aplikováno ustanovení § 2220 odst. 1 občanského zákoníku, a to s odkazem na dohodu o zhodnocení věci uvedenou v čl. VII odst. 2 této smlouvy.
- 5) Výpověď této smlouvy jinak než způsobem v této smlouvě výslovně uvedeným se vylučuje.
- 6) Povinnost náhrady škody a povinnost k zaplacení úroků z prodlení dle této smlouvy, při ukončení této smlouvy, zůstává nedotčena.

Článek X

Závěrečná ustanovení

- 1) Ostatní právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
- 2) Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny u věcně a místně příslušného soudu České republiky.
- 3) Smluvní strany se shodly, že na jejich nájemní vztah nebudou aplikovány ustanovení následujících §§ 557, 1999, 2212, 2223, 2226 odst. 2 poslední věta, 2253 obč. zák.
- 4) Smluvní strany přebírají podle § 1765 obč. zák. riziko změny okolností.
- 5) Stane-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), použije se § 576 obč. zák. obdobně.
- 6) Ve smyslu § 564 obč. zák. lze změny a doplňky (popř. jiná ujednání) týkající se této smlouvy nebo s touto smlouvou související, činit pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami, a to pouze v listinné podobě, přičemž pro vyloučení pochybností nelze tuto smlouvu měnit či doplňovat ústně ani emailem či jinými elektronickými zprávami.
- 7) Smluvní strany se dohodly, že písemnosti týkající se této smlouvy budou doručovány na adresy uvedené v této smlouvě, nebo na adresy, které si po uzavření této smlouvy písemně sdělí. Písemnosti budou doručovány prostřednictvím držitele poštovní licence do vlastních rukou s dodejkou nebo prostřednictvím datové zprávy. Nevyzvednou-li si Smluvní strany písemnosti do deseti (10) dnů od uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení písemnosti, i když se Smluvní strany o uložení nedověděly, ačkoliv se v místě doručení zdržují, nebo uvedenou adresu Smluvní strany písemně uvedly. V případě, že se písemnost vrátí jako nedoručitelná, považuje se za okamžik doručení den vrácení písemnosti odesílateli, pokud tato skutečnost nastala dříve než podle lhůty uvedené v předchozí větě.
- 8) Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 9) *Smluvní strany* prohlašují, že se řádně seznámily s přílohami č. 1 – č. 2, které jsou neoddělitelnou součástí této smlouvy:
 - a) Příloha č. 1 – předmět nájmu - popis
 - b) Příloha č. 2 – nájemné a výpočet záloh za služby
- 10) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž *pronajímatel* obdrží dva výtisky a *nájemce* dva výtisky.

11) Nájemní smlouva byla schválena Radou Libereckého kraje usnesením č. 1168/14/RK ze dne 29. 7. 2014.

12) Rada Libereckého kraje svým usnesením číslo 1168/14/RK ze dne 29. 7. 2014 udělila souhlas k pronájmu předmětu nájmu, který je specifikován v článku II. této smlouvy, na dobu delší, než jeden rok.

Ve Frýdlantu dne 20. 8. 2014.....

.....

pronajímatel



V Liberci dne 20. 8. 2014.....

.....

nájemce



Příloha č. 1
předmět nájmu - popis

Pronajímatel předává k užívání nájemci níže jmenované prostory ve druhém nadzemním podlaží, v levé části budovy:

č. 1 – kancelář 20,4 m²

č. 2 – kancelář 12,2 m²

č. 3 – WC 2,07 m²

č. 4 – koupelna 3,07 m²

celkem 37,74 m²

zaokrouhleno 38 m²

(č. 5 – chodba - je ve společném užívání pronajímatele a nájemce a není zahrnuta do ceny nájmu)

Příloha č. 2
Nájemné a výpočet záloh za služby

- 1) Roční nájemné se stanoví dohodou takto:

nájemné za plochu 38 m² x 520,- Kč = 19 760,- Kč; 1 646, 70 Kč/měsíc
4.940,- Kč/čtvrtletně

- 2) Úhrada za služby a energie

- vodné a stočné 19,21 l x 91,44 Kč = 146,30 Kč /měsíc
(vodné a stočné zahrnuje spotřebu vody na úklid a používání sociálního zařízení dvěma osobami, tj. cca 60 l denně: WC a mytí 20 l/1 osoba, 20 l na úklid, 20 pracovních dnů)

- záloha na elektrickou energii 640,- Kč/měsíc
- záloha za plyn 1 810,- Kč/měsíc

roční úhrada za připojení k Internetu 1.200,- 100,- Kč/měsíc
celkem 2.696,30 Kč/měsíc
8.088,90 Kč/čtvrtletně
8.089,- Kč/čtvrtletně

zaokrouhleno

- 3) Úhrada nájemného a služeb bude probíhat čtvrtletně, a to druhý měsíc ve čtvrtletí, vždy do 25. dne, převodem na účet pronajímatele u České spořitelny a. s., číslo účtu 3294530309/0800.
- 4) V případě nedodržení termínu splatnosti je nájemce povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,1% dlužné částky za každý den prodlení.
- 5) K vyúčtování za odebranou elektrickou energii a plyn dojde jednou ročně po obdržení faktury od dodavatele, a to do 1 měsíce od obdržení faktury.