

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU

MSI – REALITY VIMPERK s.r.o.

Se sídlem: U Sloupů č.p.21, Vimperk PSČ 385 01,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu
v Českých Budějovicích pod sp. zn. C32810

IČ: 17873860

Jednatel: Milan Švarc, dat. nar. 6. října 1967

Tel: 604 291 839

e-mail: 1-ms@seznam.cz

bankovní spojení: 271985681/0300

(dále jen jako „**Pronajímatel**“)

a

Střední škola a Základní škola, Vimperk, Nerudova 267

Se sídlem: Nerudova 267, 385 01 Vimperk,

IČ: 00477419

ředitelka: Mgr. Dagmar Rückerová

Tel.: 388 411 471

e-mail: info@stredni-skola.eu

Identifikátor datové schránky: d4ij6wj

bankovní spojení: 136907744/0600

(dále jen jako „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně též označováni jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**Smluvní strana**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění (dále jen „**Občanský zákoník**“), tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „**Smlouva**“):

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí (resp. jejich části, která tvoří prostor sloužící k podnikání):

NEBYTOVÁ JEDNOTKA:

- a) způsob využití (nebytový prostor - komerční prostor), nacházející se v 1. nadzemním podlaží bytového domu v části obce Vimperk, umístěném na pozemku parc. č. 395 dále jen „**Nebytový prostor**“);

všechny nemovité věci jsou vedeny na listech vlastnictví č. 2667 (Nebytový prostor – bývalý prostor cestovní kanceláře umístěný v pravé části domu) Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, obec Vimperk a katastrální území Vimperk I 782084

- 1.2. Předmětem této Smlouvy je nájem Nebytového prostoru, o přibližné výměře podlahové plochy 120 m², nacházejícího se v 1.nadzemním podlaží Budovy. Nebytový prostor sestává z hlavního vstupního prostoru se zádveřím, 3 skladů, sociálního zařízení WC a

zahrady za domem s přístupem ze skladu. Nebytový prostor je pronajímán včetně jeho příslušenství a vybavení popsáném v předávacím protokolu.

- 1.3. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává za úplaty Nájemci do užívání Nebytový prostor za podmínek dohodnutých níže v této Smlouvě a Nájemce se zavazuje užívat Nebytový prostor výlučně za sjednaným účelem v souladu s touto Smlouvou a platit řádně a včas nájemné a další platby stanovené touto Smlouvou.
- 1.4. Nájemce se zavazuje užívat Nebytový prostor po sjednanou dobu nájmu pouze za účelem provozování činnosti:
 - a) odborného výcviku - obor 69-51-H/01 Kadeřník

Nájemce prohlašuje, že je oprávněn vykonávat činnost, která odpovídá sjednanému účelu nájmu a že si je vědom toho, že není oprávněn provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu. Nájemce se povinen provést veškerá právní jednání svým jménem a na svůj účet potřebná k tomu, aby Nebytový prostor užíval v souladu se všemi příslušnými právními předpisy, zejména veřejnoprávními dopadajícími na podnikatelskou činnost vyjmenovanou v tomto článku Smlouvy.

- 1.5. Nájemce výslovně prohlašuje, že skutečnosti týkající se Nebytového prostoru uvedené v ustanovení čl. 1.1. a 1.2. této Smlouvy jsou mu dobře známy, neboť si Nebytový prostor dostatečně prohlédl ještě před uzavřením této Smlouvy a potvrzuje, že shora uvedený Nebytový prostor včetně jeho vybavení a příslušenství se v době uzavření této Smlouvy nachází ve stavu plně způsobilém k řádnému užívání dle této Smlouvy, zejména dle čl. 1.4. této Smlouvy.

2. NÁJEMNÉ A ZÁLOHY NA SLUŽBY

- 2.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude za nájem Nebytového prostoru platit nájemné měsíčně včetně vytápění ve výši **15.000,- Kč** (slovy: patnáct tisíc korun českých) a to vždy nejpozději do 6. dne měsíce, na daný měsíc, platba bude provedena na bankovní účet **271985681/0300**, Pronajímatele též uvedený v záhlaví této Smlouvy.
- 2.2. Peněžitá jistina ve výši 15.000,-Kč bude hrazena s prvním nájmem na účet Pronajímatele a to v celkové výši **30.000,- Kč**.
- 2.3. Pronajímatel a nájemce se dohodli na předání Nebytového prostoru dne **30.4.2025**.
- 2.4. Poplatky za služby vodné a stočné spojené s užíváním bytu budou vyúčtovány půlročně se splatností do 20 dní. Stav vody bude zapsán při převzetí v předávacím protokolu.
- 2.5. V nájemném nejsou zahrnuty poplatky za služby spojené s užíváním nebytového prostoru: vodné, stočné, ohřev teplé vody, elektrická energie, poplatky za odvoz odpadu, koncesionářské poplatky za rozhlas.
- 2.6. Na žádost Pronajímatele se Nájemce zavazuje převzít Služby nebo některé z nich přímo na svou osobu jako odběratele. Nájemce je v takovém případě povinen uzavřít příslušné smlouvy s dodavatelem Služeb vlastním jménem a na svůj účet a řádně a včas hradit faktury za svoji spotřebu takových Služeb, a to přímo na základě došlých faktur od dodavatelů. V případě, že v důsledku prodlení s platbou za Služby dojde k odpojení odběrného místa nebo přerušení dodávek Služeb, nese Nájemce veškeré náklady za jeho opětovné připojení a obnovení dodávek. Jedná se o odběr plynu a el. energie od společnosti E.ON Energie.

- 2.7. Nájemce se zavazuje, pakliže přejde k jinému dodavateli než je E.ON Energie, tak v případě předání po ukončení nájemního vztahu budou energie opět převedeny u dodavatelem E.ON Energie.
- 2.8. V případě, že jistota dle čl. 2.9. této Smlouvy či její část bude použita k úhradě pohledávky Pronajímatele, je Nájemce povinen do 10 dnů od písemného vyzvání Pronajímatele tuto jistotu navýšit na původní výši. Jistota, či její část, bude vrácena Nájemci po řádném předání nebytového prostoru Pronajímateli a po vyrovnání všech závazků Nájemce, tedy zejména po vyúčtování všech záloh na Služby za období nájmu.
- 2.9. Tato jistina (kauce) slouží Pronajímateli zejména k zajištění závazku Nájemce řádně hradit nájemné, zálohy na Služby a vyúčtování záloh na Služby, k zajištění závazku řádně Nebytový prostor vyklidit a předat Pronajímateli nejpozději do skončení doby nájmu, k zajištění závazku udržovat řádně Nebytový prostor a jeho vybavení, uhradit škody způsobené na Budově nebo Nebytovém prostoru včetně jeho vybavení a příslušenství, a k zajištění závazku uhradit smluvní pokutu dle této Smlouvy a k úhradě jakýchkoli dalších pohledávek, které vzniknou Pronajímateli vůči Nájemci z této Smlouvy.

3. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 3.1. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání nebytový prostor na dobu neurčitou ode dne **1.5.2025 s výpovědní dobou tři měsíce**. Nájemní vztah může skončit na základě výpovědi, která se podává písemně či elektronicky na e-mail a začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce. Nájemce si před uzavřením této smlouvy nebytový prostor řádně prohlédl a shledal ho způsobilým. Nájemní vztah skončí též na základě výpovědi Nájemce nebo Pronajímatele z důvodů uvedených v Občanském zákoníku.

4. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ NEBYTOVÉHO PROSTORU

- 4.1. Pronajímatel předá Nebytový prostor Nájemci dne 30.4.2025 v den uzavření této Smlouvy.
- 4.2. Po ukončení nájemního vztahu je Nájemce povinen k poslednímu dni trvání nájemního vztahu Nebytový prostor fakticky vyklidit a vyklizený jej protokolárně předat zpět Pronajímateli, a to ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

5. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 5.1. Pronajímatel je povinen přenechat Nebytový prostor Nájemci ve stavu způsobilém k užívání a zajistit Nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním Nebytového prostoru. Nájemce prohlašuje, že si Nebytový prostor před uzavřením této Smlouvy řádně prohlédl a prohlašuje, že Nebytový prostor je plně způsobilý ke smlouvenému užívání za podmínek stanovených touto Smlouvou, zejména dle čl. 1.4. této Smlouvy.
- 5.2. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli přístup do Nebytového prostoru za účelem kontroly, zda Nájemce užívá Nebytový prostor řádným způsobem, a to na základě dohody Pronajímatele a Nájemce nebo do tří pracovních dnů od písemné výzvy Nájemci. V době tří měsíců před skončením doby nájmu je Nájemce povinen umožnit

Pronajímateli prohlídky Nebytového prostoru s dalšími zájemci o nájem Nebytového prostoru.

- 5.3. Nájemce je odpovědný za užívání Nebytového prostoru a Budovy a své aktivity v nich v souladu s obecnými ustanoveními občanského práva o náhradě újmy. Nájemce odpovídá za osoby, které do Nebytového prostoru přijal, a to i za újmu, kterou tyto osoby způsobí na Nebytovém prostoru a Budově.
- 5.4. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu informovat Pronajímatele o jakékoliv pojistné události ve vztahu k Nebytovému prostoru nebo Budově.
- 5.5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět stavební či jakékoliv jiné úpravy Nebytového prostoru (jakož i Budovy), včetně změn technického vybavení a zařízení Nebytového prostoru. Nájemce se zavazuje užívat Nebytový prostor pouze za sjednaným účelem, a to obvyklým způsobem a zároveň opatrovat Nebytový prostor (Budovu) s péčí řádného hospodáře a činit veškerá opatření potřebná k tomu, aby se předešlo jeho poškození, nepřiměřenému opotřebení nebo jakékoliv škodě na něm. Nájemce se dále zavazuje, že nad rámec sjednaného nájemného uhradí veškeré náklady a škody, které Pronajímateli vzniknou poškozením Nebytového prostoru či Budovy ze strany Nájemce nad rámec obvyklého opotřebení. Neodstraní-li Nájemce poškození nebo vady způsobné okolnostmi, za které odpovídá, je oprávněn je odstranit Pronajímatel na náklady Nájemce. Nájemce udržuje v Nebytovém prostoru a Budově náležitý pořádek a dodržuje pravidla obvyklá pro chování v Budově a pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku v Nebytovém prostoru a Budově. Nájemce je povinen dodržovat v Nebytovém prostoru a Budově veškeré protipožární a hygienické právní předpisy a technické normy.
- 5.6. Při poruchách a poškozeních na zásobovacích vedeních a instalacích je Nájemce povinen zajistit přerušení příslušného přívodu a o poruše neprodleně vyrozumět Pronajímatele. Nájemce je povinen rovněž informovat Pronajímatele o potřebě jakékoliv opravy, ať již je k jejímu provedení odpovědný kdokoli. Při porušení této povinnosti odpovídá Nájemce za škody tím způsobené a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívání Nebytového prostoru pro vady Nebytového prostoru, jež nebyly včas Pronajímateli oznámeny. K provedení opravy, kterou zajišťuje Pronajímatel, poskytne Nájemce veškerou nezbytnou součinnost. Jestliže Nájemce nebude v době hrozící škody v Nebytovém prostoru k zastížení, opravňuje tímto Pronajímatele, aby zajistil možnost vstupu do Nebytového prostoru a podnikl v něm kroky nezbytné k odvrácení hrozící škody.
- 5.7. Nájemce hradí a zajišťuje běžnou údržbu, úklid a drobné opravy Nebytového prostoru v rozsahu a významu, v jakém jsou vymezeny nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav v Nebytovém prostoru, které má provést nebo zajistit Pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá Nájemce za škody tím způsobené a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívání Nebytového prostoru pro vady Nebytového prostoru, jež nebyly včas Pronajímateli oznámeny.
- 5.8. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu po podpisu této Smlouvy uzavřít příslušnou pojistnou smlouvu u renomované pojišťovny, po celou dobu trvání práva nájmu Nebytového prostoru udržovat takovéto pojištění v platnosti a řádně a včas hradit pojistné. Toto pojistné musí krýt pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám, krytí případné škody způsobených Nájemcem a/nebo osobami užívajícími

Nebytový prostor, jakož i osobami, jimž byl Nájemcem umožněn přístup do předmětného Nebytového prostoru, vč. pojištění vybavení Nebytového prostoru a pojištění pro tzv. sdružený živel. Kopii pojistné smlouvy je Nájemce povinen předat Pronajímateli bezprostředně po jejím sjednání.

- 5.9. Jakékoliv reklamní nápisy a tabule, druh a umístění výkladců na venkovní provedení fasády Budovy, budou vždy jen na základě předchozího souhlasu Pronajímatele. Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

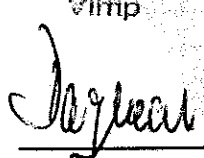
- 6.1. Tato Smlouva je závazná a účinná dnem jejího podpisu všemi Smluvními stranami.
- 6.2. Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemných dodatků, které budou jako takové označeny, očíslovány a podepsány Smluvními stranami.
- 6.3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že odpovídá jejich vlastní, svobodné a vážně míněné vůli a že obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy.

Ve Vimperku dne 30.4.2025

MSI - REALITY VIMPERK s.r.o.
U Sloupů 21, 384 01 Vimperk

IČO: 17
DIČ: C

MSI –
Jed
Pr
Ve


Střední škola a ZŠ, Vimperk
ředitelka – Mgr. Dag. Šačková
Nájemce