

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen zákon) mezi smluvními stranami:

COOP Beskydy , spotřební družstvo se sídlem v Českém Těšíně , ul. Tovární 13
družstvo je zapsáno v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl Dr. XXIII, vložka 188
zastoupené místopředsedou představenstva Ing. Marko Ratveiským
členkou představenstva Ing. Martou Madejovou
IČO: 00032387 DIČ: CZ00032387
bankovní spojení: KB a.s., č. účtu:
(dále jen „pronajímatel“)

a

Střední škola, Havířov-Prostřední Suchá,p.o.
kpt. Jasioka 50 , 735 64 Havířov-Prostřední Suchá
zastoupená: ředitelem mgr. Petrem Szymeczkiem
IČO: 13644271
(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět smlouvy

Předmětem této nájemní smlouvy je úprava vzájemných práv a povinností mezi pronajímatelem a nájemcem vyplývající z dále uvedených ujednání této smlouvy a občanského zákoníku, kdy pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu uvedený v čl. II. této smlouvy za úplatu a nájemce tento předmět nájmu do nájmu přijímá a zavazuje se úplatu pronajímateli včas a řádně platit, to vše za dále uvedených dohodnutých podmínek.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 111, jehož součástí je budova č.p. 1629/31, stavba občanského vybavení, nacházející se v katastrálním území Bludovice, obec Havířov, okres Karviná, vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na LV č. 3712.

2. Pronajímatel pronajímá nájemci prostory sloužící podnikání nacházející se v přízemí budovy (1/2 vstupního vestibulu) č.p. 1629, občanská vybavenost, postavené na pozemku parc. č. 111, občanská vybavenost, v k. ú. Bludovice, obec Havířov, okres Karviná, o celkové výměře 35 m² (dále jen "předmět nájmu").

III.

Účel nájmu

Nájemce bude prostory sloužící podnikání užívat za účelem přístupu do svého objektu . Tento účel nesmí být po dobu nájmu měněn bez souhlasu pronajímatele. Nedodržení této podmínky je podstatným porušením smlouvy a zakládá právo pronajímatele tuto smlouvu vypovědět.

IV.

Nájemné a úhrada služeb spojených s nájmem

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné. Nájemné bylo stanoveno dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem:

Měsíční nájemné: 826 Kč

V nájemném nejsou zahrnuta plnění poskytovaná s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

2. Smluvní strany se dohodly, že k výše uvedené částce nájemného nebude účtována DPH ve výši stanovené obecně závazným právním předpisem, jelikož pronajímatel je u nebytových prostor osvobozen od účtování této daně.

3. Nájemné bude každoročně zvyšováno o míru inflace za předcházející rok na základě oficiální zprávy Českého statistického úřadu.

4. Likvidaci odpadu si nájemce zajistí na vlastní náklady.

V.

Způsob úhrady

1. Nájemné dle této smlouvy je splatné na základě faktury vystavené pronajímatelem měsíčně do 15.dne běžného měsíce.

2. V případě prodlení nájmemce s placením ceny nájmu po dobu delší než 30 kalendářních dnů je pronajímatel oprávněn tuto nájemní smlouvu vypovědět. Pro tento případ byla sjednána smluvními stranami výpovědní lhůta 10 kalendářních dnů a tato začíná běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi.

3. Pro případ, že nájemce nezaplatí nájemné řádně a včas, sjednává se smluvní pokuta ve výši 0,05% z dlužné částky. Tuto smluvní pokutu se zavazuje zaplatit nájemce na základě vyúčtování pronajímatele provedeného fakturou se splatností 10 dnů.

VI.

Práva a povinnosti stran

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle této smlouvy a při užívání předmětu nájmu dodržovat platné bezpečnostní předpisy a zajistit dodržování předpisů souvisejících s požární ochranou. Evakuační plán budovy a vybavení protipožární techniky (hasičské přístroje aj.) nese a udržuje na svůj náklad pronajímatel.

2. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově, v němž se předmět nájmu nachází. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se předmět nájmu nachází, je nepřipustné.

3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce (spolu s nájemcem), a to zejména za účelem kontroly stavu předmětu nájmu, dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby a nutných oprav. Stejně tak je nájemce povinen umožnit vstup i třetím osobám k provedení kontroly z hlediska hygienických a požárních předpisů, a to v běžné provozní době nájemce. Porušení této povinnosti nájemce zakládá právo pronajímatele vypovědět tuto nájemní smlouvu.

Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo běžnou provozní dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost.

4. Pojištění a ochranu vneseného zboží a majetku vlastního či vlastních zaměstnanců a pojištění odpovědnosti za škody způsobené či vzniklé jiným osobám je povinen si v potřebném rozsahu zajistit nájemce na své vlastní náklady.

5. Nájemce je povinen při podnikání v pronajatých prostorách dodržovat veškeré příslušné předpisy (zejména živnostenský zákon, zákon o ochraně spotřebitele, hygienické a bezpečnostní předpisy, předpisy o požární ochraně atd.).

6. Prostory sloužící podnikání nesmí nájemce bez souhlasu pronajímatele dát do podnájmu jinému subjektu.

7. Nájemce plně odpovídá za škody způsobené vlastními zaměstnanci a za škody způsobené užíváním předmětu nájmu jiným způsobem, než jak je v této smlouvě dohodnuto a tyto škody je povinen plně uhradit pronajímateli, pokud je neodstraní na svůj náklad.

8. Pronajímatel souhlasí s umístěním vlastního majetku nájemce v předmětu nájmu, a to takového majetku, který nájemce nezbytně potřebuje k užívání při své podnikatelské činnosti. Nájemce je oprávněn na svůj náklad si pronajaté prostory vybavit a zařídit způsobem odpovídajícím účelu nájmu a podnikatelské činnosti nájemce.

9. Veškerá povolení včetně změny účelu užívání prostoru k podnikání a rozhodnutí správních orgánů nutná k provozování podnikatelské činnosti nájemcem v předmětu nájmu je nájemce povinen si zajistit sám a na své vlastní náklady.

10. Úklid vestibulu bude v poledních hodinách provádět pronajímatel a ve večerních hodinách nájemce. Úklid prostorů před objektem do ul. E.Krásnohorské až po komunikaci bude provádět nájemce a úklid plochy od náměstí zajistí pronajímatel. Osvětlení celého vestibulu je napojeno na pronajímatele.

VII.

Opravy a údržba předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen předmět nájmu vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, a to po celou dobu trvání nájmu, tzn., že je povinen zajišťovat údržbu a drobné opravy. Drobnými opravami a údržbou se rozumí takové opravy a údržba, které nejsou stavebními opravami. Nájemce se rovněž zavazuje provádět úklid v okolí provozovny a v zimním období zabezpečit úklid sněhu a posyp chodníku.

2. Nájemce je povinen neprodleně hlásit pronajímateli veškeré závažné závady, o kterých se dověděl a které nastaly v a na předmětu nájmu. Nájemce je též povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu stavebních oprav, které má pronajímatel provést a současně umožnit provedení těchto oprav. Závažnou závadou na předmětu nájmu se rozumí taková závada, která si k uvedení do původního stavu žádá zásah do rozhodujících stavebních částí předmětu nájmu. Stavebními opravami se rozumí takové opravy, které zasahují do rozhodujících stavebních částí předmětu nájmu.

Nesplní-li nájemce oznamovací povinnost dle tohoto odstavce, odpovídá za nebo nese ze svého všechny škody vzniklé či neodvrácené s ohledem na nesplnění oznamovací povinnosti.

3. Jakékoliv změny, úpravy či rekonstrukce předmětu nájmu, je nájemce oprávněn provádět pouze s výslovným písemným souhlasem pronajímatele a na základě případných z povahy věci potřebných pravomocných povolení příslušných správních orgánů. Ustanovení odstavce 1. tohoto článku tím není dotčeno.

4. Případné stavební úpravy prováděné na předmětu nájmu se souhlasem pronajímatele zajišťuje nájemce na své vlastní náklady, nemá nárok na úhradu technického zhodnocení po skončení nájmu.

VIII.

Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 1.1.2015
2. Podpisem této smlouvy končí 31.12.2014 smlouva o nájmu ze dne 1.9.2003
3. Tato smlouva zaniká:
 - a) Dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
 - b) Uplynutím doby, na kterou byla sjednána.
4. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě z těchto důvodů:
 - a) užívá-li nájemce předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu,
 - b) provádí-li nájemce svévolně stavební úpravy a rekonstrukce na předmětu nájmu bez písemného svolení pronajímatele,
 - c) opatří-li nájemce bez souhlasu pronajímatele nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, vlastními štíty, návěstími a podobnými znameními,
5. Není-li dále v textu této smlouvy výslovně uvedeno jinak, je výpovědní lhůta tři měsíce a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po řádném doručení výpovědi. Před podáním výpovědi je pronajímatel povinen nájemce písemně vyzvat k nápravě závadného stavu, jinak je výpověď neplatná.
6. Nájemce je povinen nejpozději ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a takto vyklizený protokolárně předat pronajímateli, a to ve stavu odpovídajícím smluvenému způsobu užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Případné poškození nad rámec obvyklého opotřebení je nájemce povinen pronajímateli finančně vyrovnat ke dni předání předmětu nájmu, a to v cenách obvyklých ke dni předání předmětu nájmu pronajímateli. Za každý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu se sjednává smluvní pokuta ve výši 500,-- Kč, která je splatná do 10 dnů po písemném uplatnění nároku pronajímatele na ni.

6. V případě zániku nájemního vztahu kterýmkoliv ze způsobů uvedených v této smlouvě či v zákoně není pronajímatel povinen poskytnout nájemci jakoukoli formu náhrady za převzetí zákaznické základny.

7. Pojištění a ochranu vneseného zboží a majetku vlastního či vlastních zaměstnanců a pojištění odpovědnosti za škody způsobené či vzniklé jiným osobám je povinen si v potřebném rozsahu zajistit nájemce na své vlastní náklady.

8. Nájemce plně odpovídá za škody způsobené vlastními zaměstnanci a za škody způsobené užíváním předmětu nájmu jiným způsobem, než jak je v této smlouvě dohodnuto a tyto škody je povinen plně uhradit pronajímateli, pokud je neodstraní na svůj náklad.

IX. Závěrečná ujednání

1. Nájemce se seznámil se stavem prostoru sloužícího podnikání a v tomto stavu jej přebírá. Pronajímatel i nájemce prohlašují, že předmět nájmu byl nájemci předán ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

2. Pronajímatel a nájemce jako smluvní strany této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoli ze smluvních stran.

3. Tuto smlouvu lze změnit nebo doplnit pouze na základě dohody pronajímatele a nájemce formou písemného dodatku k této smlouvě

4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po jednom.

V Českém Těšíně dne 16.12.2014

COOP Beskydy 5
spotřební družstvo
737 19 Český Těšín, Tovární 13
IČO: 559 712 831
32387

pronajímatel

Střední škola,
Havlíkov - Prostřední Suchá
1. tříděná organizace

nájemce

Všem nájemníkům COOP Beskydy

VÁŠ DOPIS ZNAČKY/ZE DNE

NAŠE ZNAČKA
400/2018/Ing.Kuś

ČESKÝ TĚŠÍN DNE
27.2.2018

Oznámení

V souladu s příslušným ustanovením nájemní smlouvy Vám oznamujeme, že z důvodu inflace se měsíční nájemné od 1.1.2018 **navyšuje o 2,5% míry inflace** za předcházející rok.

Faktura za březen 2018 bude obsahovat Vaše stávající měsíční nájemné + (3 x 2,5% stávajícího měsíčního nájmu = podíl inflace za leden, únor a březen).

Faktury v dalších měsících: stávající měsíční nájemné + 2,5% (podíl inflace za příslušný měsíc)

S pozdravem

Ing. Boleslav Kuś

COOP Beskydy 5
spotřební družstvo
737 19 Český Těšín, Tovární 13
tel.: 550 731 810 fax: 550 712 831
IČO: 00032387 • DIČ: CZ00032387

příloha: Výpis ze statistických zjišťování

**Střední škola
Havířov-Prostřední Suchá, p.o.
Kpt. Jasioka 50
735 64 Hav.-Prostřední Suchá**

V Českém Těšíně, 11.1.2019

Věc: **Oznámení o zvýšení nájemného**

V souladu se smlouvou o nájmu Vám oznamujeme, že z důvodu inflace se měsíční nájem od 1.1.2019 navyšuje o 2,1 % míry inflace za předcházející rok následovně:

Měsíční nájem se navyšuje o Kč 18,- na Kč 865,- bez DPH

Informace k faktuře za únor 2019

Běžné nájemné + doplatek inflace za leden 2019

Přejí hezký den

§
Správce nemovitosti a nájemních smluv