

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ
ve smyslu ust. § 2302 a nás' zák. č. 89/2012Sb., občanský zákoník v platném znění

Smluvní strany:

Střední škola stavební a dřevozpracující, Ostrava, příspěvková organizace
zastoupena: ředitelem školy Ing. Janem Štursou
sídlem: U Studia 33, Ostrava — Zábřeh, PSČ 70030
IČ: 00845213
DIČ: CZ00845213
Bankovní spojení: KB Ostrava, č.ú. 72433761/0100
dále jako „pronajímatel“

a

Lukáš Hanzelka
Štefánikova 7/826
Nový Jičín PSČ 741 01
IČ: 75134497
DIČ:
dále jako „nájemce“

uzavírají smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání v tomto znění:

I.

1.1. Předmětem této smlouvy je nájem prostoru sloužícího podnikání : laboratoř zubní ordinace, v přízemí správní budovy pronajímatele na adrese U Studia 33, Ostrava-Zábřeh. Pronájem je v souladu se Zřizovací listinou č. ZL/028/2001, vydanou na základě usnesení zastupitelstva Moravskoslezského kraje č.29/4 ze dne 21.6.2001.

1.2. Uvedený prostor se pronajímá nájemci za účelem užívání pro kancelářské činnosti. Nájemce není oprávněn užívat pronajatý prostor jiným způsobem než k povolenému účelu užívání ani v případě, že by se v důsledku změny poměrů na straně nájemce jeho činnost podnikání změnila.

Nájemce bere na vědomí, že užívání pronajatého prostoru pro jiné činnosti bez souhlasu pronajímatele bude posuzováno jako hrubé porušení této smlouvy.

1.3.Pronajatý prostor specifikovaný v čl.I. bodu 1.1. této smlouvy činí celkem 64 m2.

1.4.1(romě výše specifikovaného pronajatého prostoru je nájemce oprávněn užívat přiměřeně i společné prostory budovy, zejména schodiště, výtah, sociální zařízení.

II.

2.1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.2.2019 do 31.1.2020 s právem uzavřít po dohodě smluvních stran novou smlouvu.

2.2.Platnost smlouvy je možno ukončit dohodou stran nebo písemnou výpovědí kterékoliv smluvní strany z důvod uvedených v § 2308 a § 2309 občanského zákoníku.

V této souvislosti byla stanovena 3 měsíční výpovědní lhůta, které počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

III. 3.1 Výše

nájemného byla dohodou smluvních stran stanovena následovně :

44 m ² x 1 000,- Kč (pouze laboratoře)	44 000,- Kč/rok
20 m ² x 265,- Kč chodby ,WC schodiště (10 m ² nevytáp. plochy + 10 m ² vytáp. .plochy)	5 300,-Kč/rok
Celkem	49 300,-Kč/rok

3.2 Nad rámec ceny nájmu se zavazuje nájemce hradit náklady za teplo, TUV, vadrné a stočné, elektrickou energii, odvoz komunálních odpadků, telefon a ostatní služby (ostraha, úklid spol. prostor) takto:

a) teplo a TUV zálohově 54 m² 11 340,- Kč/rok

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel provede vyúčtování dle skutečných nákladů do jednoho měsíce od konečného vyúčtování dodavatele těchto energií za příslušné topné období.

b) vodné a stočné paušál 2 osoby 1 040 Kč/rok

c) odvoz komunálních odpadů paušál 2 osoby 520,- Kč/rok

d) elektrická energie bude měsíčně refakturována dle skutečnosti

e) úklid pronajatých prostorů si zajistí nájemce ve vlastní režii

f) telefon bude nájemci účtován dle skutečných hovorů nám účtovaných příslušným smluvním operátorem,

g) ostatní služby 190,- Kč x 64 m² (úklid spol. a venkovních prostor) 12 160,- Kč/rok

Celkem za poskytované služby 25 060,- Kč/rok

Roční nájemné včetně poskytovaných služeb, bez telefonu, činí 74 360,- Kč bez DPH.
Měsíční nájemné včetně poskytovaných služeb, bez telefonu činí zaokrouhleně 6 197,- Kč, bez DPH.

3.3. Splatnost nájemného vč. poskytnutých služeb a vč. DPH nastává nejpozději do 20. dne daného měsíce, bez ohledu na doručení daňového dokladu — faktury. Nájemné vč. služeb se považuje za uhrazené dnem připsání fakturované částky na shora uvedený účet pronajímatele. V případě prodlení je nájemce povinen zaplatit smluvní úrok ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

3.4. Nájemce se zavazuje přistoupit ke změně výše nájemného a cen poskytnutých služeb, dojde-li ke změnám poměrů spočívajících ve změně cenového předpisu upravujícího výši nájemného vč. cen za poskytnuté služby. To platí i pro případ, kdy dojde k inflaci a cenový předpis umožňuje zvýšení nájemného, přičemž rozhodujícím ukazatelem je vývoj nárůstu indexu spotřebitelských cen zboží a služeb podle údajů oficiálně zveřejněných ČSU. Rozhodným obdobím je zde předchozí rok, přičemž nájemné bude zvýšeno procentuálně dle míry inflace. Změna daňových nebo právních předpisů je rovněž důvodem pro změnu této smlouvy.

IV.

4.1. Nájemce je povinen a oprávněn užívat pronajatý prostor za účelem a v rozsahu dohodnutém v této smlouvě.

4.2. Nájemce je povinen předmět nájmu udržovat ve stavu způsobilém k užívání, provádět běžnou údržbu a je povinen dodržovat obecně závazné předpisy upravující požární ochranu, bezpečnost a ochranu zdraví při práci a hygienické předpisy.

4.3.Potřebu provedení oprav většího rozsahu je nájemce povinen nahlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá za Škodu, která pronajímateli vznikla nespíněním této povinnosti.

4.4.Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do všech pronajatých prostor k provedení kontroly, provozní údržby, likvidaci havárií apod.

4.5.Nájemce nesmí provádět jakékoliv stavební úpravy ani jiné podstatné změny pronajatého prostoru bez souhlasu pronajímatele, a to ani na vlastní náklad.

4.5.Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel neodpovídá za škody na movitých věcech nájemce, umístěných v pronajatém prostoru, který je předmětem nájmu.. Nájemce si v této souvislosti sjedná pojistnou smlouvu.

4.6.Nájemce se zavazuje, že předá náhradní klíče od pronajatého prostoru v zapečetěné obálce na vrátnici Školy, přičemž pronajímatel může použít tyto klíče k odvrácení hrozící Škody nebo na přímý pokyn nájemce.

4.7.Nájemce je oprávněn označit vstup do pronajatého prostoru uvedením svého jména/názvu a vykonávané činnosti.

4.8.Nájemce se seznámil se stavem pronajatého prostoru, v tomto stavu ho přebírá a prohlašuje, že je způsobilý k řádnému užívání.

4.9.Ke skončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předmětný prostor vyklidit a vyklizený protokolárně předat pronajímateli, a to ve stavu obvyklého opotřebení.

Současně nájemce bere na vědomí, že pronajímatel na něm může požadovat náhradu Škody způsobenou na předmětu nájmu.

4.10.Ke dni předání předmětu nájmu pronajímateli je nájemce, pokud nebylo dohodnuto jinak, povinen odstranit(vyklidit) veškeré své vybavení vč. úprav a instalací provedených nájemcem bez souhlasu pronajímatele, kromě odstranění takových úprav, s jejichž ponecháním pronajímatel souhlasil. V takovém případě zůstanou tyto úpravy, bez ohledu na **ust. §2220 obč. zákoníku, ke dni skončení nájmu jako majetek pronajímatele**, aniž by byl pronajímatel povinen zaplatit nájemci za tyto úpravy jakoukoliv kompenzaci.

4.11.Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se směnicí SŠ stavební a dřevozpracující o zpracování osobních údajů (GDPR)

V.

5.1.Pronajímatel se zavazuje, že vytvoří pro nájemce takové podmínky, aby mohl předmět nájmu nerušeně užívat a zdrží se všeho, čím by mohl nájemce při výkonu nájemního práva rušit.

5.2.Pronajímatel umožní nájemci, popř.jeho zaměstnancům a obchodním partnerům vstup do pronajatého prostoru v pracovní i mimopracovní době nájemce, kromě doby obchůzek vrátných a ostrahy objektu, kdy je budova uzamčena, (nejdéle po dobu 15 minut.)! Dále pak, není možný vstup v nočních hodinách od 23.00 hod do 5.00 hod. V tuto dobu rovněž není dovoleno se

v pronajatých prostorech zdržovat.

VI.

6.1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran.

6.2. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat písemnými očíslovanými dodatky po dohodě obou smluvních stran.

6.3. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této smlouvy řádně seznámily, že byla sepsána dle jejich svobodné a vážné vůle a nebyla sjednána v tísní.

6.4. Tato smlouva se řídí právními předpisy České republiky, především ustanoveními zák. Č. 89/2012Sb, občanský zákoník.

6.5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech originálech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotovení.

V Ostravě dne 17.1.2019

V Ostravě dne 17.1.2019



pronajatel

nájemce

Ing. an Štursa

Lukáš Hanzelka

ředitel školy

