

SMO 07/19

SMLOUVA O PRONÁJMU PROSTOR
uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

1. **Střední odborná škola lesnická strojírenská**
Opavská 8, 785 01 Šternberk
zastoupená Ing. Pavlem Andrysem
ředitelem SOŠL a S Šternberk
IČO: 00848794 DIČ: CZ00848794
(dále jen pronajímatel na druhé straně)

a

2. **HORIMEX,s.r.o.se** sídlem Šternberk, Olomoucká 74
zastoupenou Mojmírem Horákem
jednatelem společnosti (jako nájemce)
IČO: 61944394 DIČ: CZ61944394

1.
Úvodní ustanovení

Smluvní strany se dohodly na níže uvedených podmínkách pronájmu prostor pro umístění soukromé kanceláře SOUS a L na Olomoucké ulici 1259/74 (dále jen hotelový dům).

2.
Předmět nájmu

Předmětem nájmu jsou buňky č.1 a 4 v 1. patře hotelového domu o celkové výměře cca 78,6 m². Stav a vybavení nebytových prostor nebylo upravováno podle požadavků pronajímatele, odpovídá stáří objektu a způsobu jeho využívání.

Nájemce je s tímto stavem srozuměn a nepožaduje pro provozování činnosti po pronajímateli žádné vybavení vylepšení.

3.
Výše nájemného

Smluvní strany se dohodly na pronájmu výše uvedených prostor za čtvrtletní nájemné 21.339,- Kč za buňku (dvacetjednatřicetřicetdevět).

V ceně nájemného jsou zahrnuty služby spojené s užíváním prostor: vytápění, odvoz běžných odpadků, užívání sociálních zařízení, chodeb a výtahu. „V ceně nájmu není zahrnuta elektrická energie, vodné a stočné, které si zajišťuje na své náklady nájemce.“

Nájemné bude placeno čtvrtletně vždy nejpozději do 20. dne posledního měsíce ve čtvrtletí. Výše nájemného je stanovena na základě cenových relací v době uzavření smlouvy. Při výrazných změnách cen vstupů může být výše nájemného přiměřeně upravena, vždy po vzájemné dohodě.

4.

Platnost smlouvy

Tato smlouva se uzavírá od 15.května 2019 do 14.května 2020 na dobu určitou. Výpovědní lhůta se stanovuje na tři měsíce.

Pronajimatel může vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže:

- a) nájemce užívá prostor v rozporu se smlouvou
- b) nájemce je více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného
- c) nájemce přes písemné upozornění hrubě porušuje klid nebo pořádek
- d) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do pronájmu bez souhlasu pronajimatele

Nájemce může písemně vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže:

- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor pronajal
- b) prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání
- c) pronajimatel hrubě porušuje své povinnosti v souvislosti s poskytováním služeb

5.

Povinnosti nájemce

Povinností nájemce je zejména:

- 1. Užívat pronajatý prostor řádně a v souhlasu s dohodnutým účelem.
- 2. Platit nájemné ve smluvních termínech, přičemž je si vědom, že je povinen platit úrok z prodlení v případě pozdní úhrady.
- 3. Provádět a hradit drobné opravy v pronajatých prostorách.
- 4. Upozornit pronajimatele na závady, které brání řádnému užívání prostor, dále na potřebu oprav, které nenese a umožnit jejich provedení.
- 5. Odstranit závady a poškození, které v prostorách způsobil a pokud tak neučinil, je povinen uhradit náklady, které pronajimatel vynaložil na odstranění těchto závad či poškození.
- 6. Umožnit pronajimateli provedení stavebních úprav a jiných podstatných změn, které byly nařízeny stavebním úřadem.
- 7. Stavební úpravy provádět po předchozím oznámení pronajimateli a s jeho souhlasem.
- 8. Při skončení nájmu odevzdat prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k normálnímu opotřebení při řádně prováděné údržbě.

6.

Povinnosti pronajimatele

1. Odevzdat nebytové prostory ve stavu způsobilém pro užívání dle dohodnutého účelu a v tomto stavu je udržovat.
2. Provádět zásadní údržbu, kromě běžných drobných oprav souvisejících s užíváním.
3. Neprovádět, pokud nejsou nařízeny stavebním úřadem, stavební úpravy bez souhlasu nájemce.
4. Nahradit nájemci náklady na odstranění závad, které měl odstranit a které v souladu s obecně právními předpisy a po předchozí dohodě s pronajimatelem provedl nájemce.

7.

Stavební úpravy - úhrada

V případě stavebních úprav z iniciativy nájemce hradí náklady s tímto spojené pronajimatel za předpokladu, že se k tomu předem písemně zavázal.

Dá-li pronajimatel souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu náhradu proti hodnotě toho, o co se zvýšila hodnota věci.

Obě strany se zavazují, že případné spory v otázkách posuzování drobných oprav, rozsáhlejších oprav a nesení nákladů na ně budou řešit dohodou.

8.

Speciální ujednání

- a) Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat dodatky jen na základě souhlasu obou smluvních stran.
- b) Smlouva se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a vyhlášky č. 116 / 90Sb. O nájmu a pronájmu nebytových prostor.
- c) Nájemce není povinen platit nájemné, pokud pro vady věci, které nezpůsobil, nemohl pronajatou věc užívat dohodnutým způsobem a pokud ji mohl užívat omezeně, má nárok na přiměřenou slevu nájemného.
- d) Smlouva nabývá platnosti podpisy obou smluvních stran.
- e) Smlouva byla vyhotovena ve dvou výtiscích, každá ze smluvních stran obdrží jeden.

Ve Šternberku dne 3. května 2019



STŘEDNÍ ODBORNÁ ŠKOLA
LESNICKÁ A STROJÍRENSKÁ
ŠTERNBERK
Opatovská 8, 785 01 Šternberk
IČ: 00848794 tel: +420 565 012 115
4 DIČ: CZ00848794 www.sou-stbk.cz

.....
pronajimatel

HORINEX s.r.o.
Olomoucká 7
785 01 ŠTERNBERK

.....
nájemce