

Smlouva o nájmu nemovité věci

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I. Smluvní strany

Pronajímatel:

Soukromá střední odborná škola Břeclav, s.r.o.,
se sídlem Mládežnická 3330/3, 690 02 Břeclav
zastoupen jednatelem
IČ 253 440 56, zapsán v obchodním rejstříku
vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 27392
bankovní spojení

Nájemce:

Mateřská škola a základní škola Břeclav, Herbenova,
příspěvková organizace
se sídlem Herbenova 2969/4, 690 03 Břeclav
zastoupen ředitelkou
IČ 708 387 71, Číslo organizace 4330

II. Předmět nájmu

- (1) Pronajímatel je na základě kupní smlouvy ze dne 8. srpna 2003 vlastníkem objektu - nemovitosti na pozemku p.č. 4815, k.ú. Břeclav, a to pavilonu III v areálu nacházejícím se v Břeclavi na ulici Mládežnická č. 3330/3.
- (2) Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory ve výše uvedeném objektu: prostory v přízemí o celkové výměře 241 m².
- (3) Pronajímané prostory jsou označeny v situačním plánu, který tvoří Přílohu č. 1, a je nedílnou součástí této smlouvy.
- (4) Předmět nájmu je v dobrém a užitelném stavu. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem pronajímaných nebytových prostor a v tomto stavu je od pronajímatele přebírá do užívání.

III. Účel nájmu

- (1) Účelem nájmu je provozování mateřské školy a školní jídelny - výdejny.
- (2) Nájemce není oprávněn v pronajatých prostorách provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z bodu (1) tohoto článku.

IV. Nájemné a záloha na služby

- (1) Cena nájmu je stanovena dohodou a činí 1.000,- Kč za 1 m²/rok. Celkové roční nájemné činí 241.000,- Kč. Měsíční nájemné tedy činí 20.084,- Kč.
- (2) Vedle nájemného se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíčně zálohu na služby, a to dodávku tepelné energie (teplo a ohřev TUV), dodávku vody (vodné a stočné), dodávku el. energie. Výše zálohy v době uzavření nájemní smlouvy činí 8.000,- Kč.
- (3) Nájemné a záloha na služby budou fakturovány měsíčně vždy k 5. dni příslušného měsíce. Faktura je splatná vždy do 14-ti kalendářních dnů od jejího vystavení.
- (4) Pronajímatel vyúčtuje zálohové platby vždy po uplynutí každého kalendářního roku, a to podle zásad uvedených v článku V. této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn bez souhlasu nájemce upravit výši zálohy v závislosti na skutečném odběru v předchozím období a dále pak vždy, když dojde k úpravě cen těch produktů či prací, které ovlivňují cenu uvedených služeb, tj. zejména el. energie, vody a plynu.
- (5) Vyúčtování zálohových plateb je splatné do 14-ti kalendářních dnů od vystavení příslušné faktury.
- (6) Při prodlení s úhradou nájemného a zálohy na služby se nájemce zavazuje uhradit úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- (7) Pronajímatel je oprávněn v každém kalendářním roce následujícím po dni uzavření nájemní smlouvy upravit zpětně vždy k 1.1. příslušného roku roční sazbu nájemného o částku odpovídající koeficientu inflace za uplynulý rok podle oficiálních statistických údajů. Základnou pro výpočet nové roční sazby nájemného bude sazba nájemného platná v uplynulém roce.

V. Zásady pro vyúčtování zálohových plateb a rozdělení ostatních nákladů

- (1) Náklady nájemce na dodávku tepelné energie v nemovitosti se určí tak, že celkové náklady pronajímatelem skutečně na tento účel vynaložené se rozdělí mezi nájemce a pronajímatele podle poměru podlahových ploch nájemcem v objektu užívaných k celkové podlahové ploše objektu.

- (2) Odběr studené vody v předmětu nájmu se stanoví výpočtem podle spotřebovaného množství m³ za rok. Do nákladů se započte i poměrná část nákladů na stočné a srážkovou vodu tak, že tato částka se rozdělí mezi nájemce a pronajímatele podle poměru podlahových ploch nájemcem v objektu užívaných k celkové podlahové ploše objektu.
- (3) Odběr teplé vody v předmětu nájmu se stanoví výpočtem dle platné legislativy.
- (4) Odběr el. energie v předmětu nájmu se stanoví výpočtem podle spotřebovaného množství kwh za rok. Do nákladů na el. energii se vedle skutečné spotřeby el. energie započte i poměrná část nákladů na pronájem hlavního elektroměru tak, že tato částka se rozdělí v poměru spotřebované energie nájemcem a pronajímatelem, dále poměrná část nákladů na veřejné osvětlení, provoz kotelny a společné prostory.

VI. Doba nájmu

- (1) Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu čtyř (4) let počínaje dnem 1. 9. 2019.

VII. Práva a povinnosti stran

- (1) Pronajímatel se zavazuje:
 - a. předat předmět nájmu dle čl. II v dobrém a ke sjednanému účelu způsobilém stavu,
 - b. na vlastní náklady přizpůsobit sociální zařízení potřebám dětí předškolního věku a zřídit přípojku pro pračku a sušičku, a to nejpozději do 19. 8. 2019.
- (2) Pronajímatel je oprávněn:
 - a. požadovat přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly, zda nájemce užívá nebytový prostor řádným způsobem a ke sjednanému účelu.
- (3) Nájemce se zavazuje:
 - a. užívat pronajaté nebytové prostory v souladu s touto smlouvou a obvyklým užíváním,
 - b. dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, řídit se pokyny pronajímatele a jeho odborných pracovníků. Nájemce odpovídá za vytvoření podmínek bezpečnosti práce a ochrany zdraví pro své zaměstnance. Pro dodržování požární ochrany platí zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
 - c. dodržovat zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a související předpisy,
 - d. na své náklady zajistit odpovídající požární zabezpečení a likvidaci odpadů, které vznikly při jeho činnosti a nést plnou odpovědnost za škody vzniklé porušením této povinnosti,
 - e. platit včas a řádně nájemné a zálohy na služby,
 - f. nepronajímat pronajaté nebytové prostory třetím osobám,

- g. umožnit pronajímateli kontrolu pronajatých nebytových prostor,
- h. na své náklady a svými prostředky provádět obvyklé udržování předmětu nájmu. Obvyklým udržováním se rozumí zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětu nájmu, malování omítek včetně jejich drobných oprav, čištění podlahových krytin a ostatních předmětů, čištění zanesených odpadů.
- i. bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla,
- j. neprovádět žádné stavební úpravy a opravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- k. nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobenou škodu na pronajatém prostoru a společných prostorách objektu. Nájemce odpovídá i za škody způsobené osobami, kterým umožnil do pronajatých prostor přístup.
- l. při skončení nájmu odevzdat neprodleně nebytové prostory řádně vyklizené a ve stavu v jakém jej převzal, včetně odstranění stavebních úprav provedených se souhlasem pronajímatele na předmětu nájmu před vznikem nájmu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to s klíči pronajímateli formou písemného zápisu.

(4) Nájemce je oprávněn:

- a. nebytový prostor užívat v rozsahu dohodnutém v této smlouvě,
- b. umístit u vstupní brány dle dispozic pronajímatele štíty, návěští či podobné znamení své provozovny.

VIII. Pojištění

- (1) Pronajímatel je povinen uzavřít pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy živelnými pohromami.
- (2) Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody způsobené živlem na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

IX. Závěrečná ustanovení

- (1) Právní vztahy ze smlouvy vyplývající se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, pokud není v této smlouvě stanoveno jinak.
- (2) Před uplynutím sjednané doby lze nájem ukončit dohodou nebo výpovědí. Výpovědní lhůta činí dvanáct (12) měsíců a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé straně.
- (3) V případě, že bude nájemce déle než jeden měsíc v prodlení s jakoukoliv platbou dle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět v šestiměsíční výpovědní lhůtě. V tomto případě počne výpovědní lhůta běžet dnem následujícím po doručení výpovědi nájemci a po uplynutí výpovědní doby je pronajímatel oprávněn zamezit nájemci vstup do pronajatých prostor.

- (4) Tuto smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze po vzájemné dohodě a to formou písemných číslovaných dodatků.
- (5) Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma stranami. Smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž jedno obdrží pronajímatel a dvě nájemce.
- (6) Strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle. Smlouvu si strany přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

Příloha č. 1: situační plán pronajímaných prostor

V Břeclavi dne 19. června 2019

.....

za pronajímatele

.....

za nájemce