

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2302 a násl. Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen občanský zákoník nebo jen o. z.) mezi těmito smluvními stranami:

Pronajímatel: Střední průmyslová škola Otty Wichterleho, příspěvková organizace
Hostovského 910, 549 31 Hronov
IČ 06668356, DIČ CZ06668356
zastoupená ředitelem Ing. Josefem Matyášem
(dále jen pronajímatel)

Nájemce: **Pavel Melichar, ELEKTROSLUŽBA**
U Průmyslu 13, 549 32 Velké Poříčí
IČ 11059265, DIČ CZ500810058
a
Petr Melichar
U Průmyslu 13, 549 32 Velké Poříčí
IČ 65221451, DIČ CZ7711253253
(dále jen nájemce)

Předmět nájmu

I.

1. Královéhradecký kraj je vlastníkem stavební parcely č. st. 266/1 v katastrálním území Velké Poříčí, jejíž součástí je stavba čp. 241, na adrese Velké Poříčí, Náchodská 285. Pronajímateli náleží hospodaření s tímto svěřeným majetkem kraje. Na základě svého oprávnění hospodařit s tímto majetkem kraje přenechává pronajímatel nájemci do nájmu následující nebytové prostory sloužící k podnikání (dále jen nebytové prostory), jejichž umístění v objektu je znázorněno na plánu, který je přílohou této smlouvy. Tyto nebytové prostory se sestávají z těchto místností:

a) dílna (místnost č. 318)	o výměře	94,7 m ²
b) kancelář (místnost č. 332)	o výměře	5,0 m ²
celkem		99,7 m²

2. Pronajímatel umožní nájemci průchod a průjezd k pronajatým nebytovým prostorům a to po svých pozemcích znázorněných na plánu, který tvoří přílohu a nedílnou součást této smlouvy. Nájemce není oprávněn stát a parkovat na těchto pozemcích, ledaže je to výslovně pronajímatelem povoleno.

3. Nájemce prohlašuje, že nebytové prostory uvedené v odst. 1 přejímá do nájmu s tím, že jejich stav ke dni uzavření této nájemní smlouvy mu plně vyhovuje pro účely nájmu uvedené v čl. II.

Účel nájmu

II.

Nebytové prostory uvedené v čl. I. této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do nájmu pro účely jejich užívání: podnikání v oblasti elektroslužeb.

Nájemné

III.

Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši 293 Kč za jeden m² prostor za rok, přičemž tato částka bude zvýšena o DPH v základní sazbě platné v den zdanitelného plnění. Celkové nájemné tak činí:

29 212 Kč ročně + DPH, t. j. 2 434 Kč + DPH za měsíc.

Nájemné je splatné v měsíčních splátkách vždy do 20. dne kalendářního měsíce. Nájemné se zavazuje nájemce hradit bezhotovostně na účet pronajímatele u **Komerční banky, a.s. č. účtu 115-6703280237/0100**. Podkladem pro placení nájemného bude daňový doklad s náležitostmi dle zákona o DPH č. 235/2004 Sb. a to splátkový kalendář (§ 31 zákona o DPH), který vystaví pronajímatel vždy na kalendářní rok.

Úhrada za služby

IV.

1. Dále bude nájemce hradit veškeré provozní náklady spojené s provozem nebytových prostor a provozované činnosti.
2. Pronajímatel zajistí nájemci služby spojené s nájmem a to elektřinu, dodávku plynu, vody a odvádění splaškových a srážkových vod. Nájemce se zavazuje platit náklady na tyto služby takto:
 - a) Náklady na elektřinu a plyn stanoví pronajímatel na základě odpočtového dílčího měření a cen účtovaných pronajímateli dodavatelem elektřiny a plynu.
 - b) Náklady na vodné a stočné bude pronajímatel účtovat ve výši 60 l na osobu a den v cenách platných v daném období.
3. Náklady na tyto služby se zavazuje nájemce hradit bezhotovostně na účet pronajímatele u **Komerční banky, a.s. č. účtu 115-6703280237/0100**. Podkladem pro placení nákladů na tyto služby bude daňový doklad s náležitostmi dle zákona o DPH č. 235/2004 Sb., který vystaví pronajímatel vždy za období kalendářního čtvrtletí a to do 15-ti dnů od jeho uplynutí s tím, že splatnost daňového dokladu se sjednává na 10 dnů od jeho doručení nájemci. V pochybnostech platí, že daňový doklad byl doručen nájemci třetí pracovní den od jeho odeslání na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě.

Valorizace plateb

V.

Nájemné dle čl. III. bude k 1. lednu každého roku následujícího po účinnosti této smlouvy zvýšeno o míru inflace v ČR vyhlášenou orgánem statistiky za předchozí kalendářní rok. Takto zvýšená částka platí po celý kalendářní rok. Toto zvýšení je oprávněn provést jednostranným sdělením pronajímatel, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

Práva a povinnosti smluvních stran

VI.

1. Stavební úpravy nebytových prostor je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Je povinen při tom dodržovat podmínky stanovené obecně závaznými právními předpisy týkajícími se provádění stavebních prací. Pokud se strany nedohodnou písemně jinak, ponese náklady na tyto stavební úpravy nájemce plně ze svého a nemá právo na jejich náhradu ani při skončení nájmu.

2. Nájemce je povinen užívat nebyt. prostor řádně a pouze k účelu vymezenému smlouvou a bez souhlasu pronajímatele jej nepřenechat jinému do podnájmu. Zavazuje se dodržovat veškeré protipožární a bezpečnostní předpisy a to jak obecně závazné, tak i stanovené pronajímatelem pro objekt, ve kterém se nachází nebytový prostor, který je předmětem této smlouvy a dbát, aby na majetku pronajímatele nevznikaly škody. V případě vzniku škody v pronajatém prostoru nebo škody způsobené nájemcem na jiném majetku pronajímatele, zavazuje se nájemce ji odstranit především uvedením v předchozí stav.
3. Nájemce je povinen provádět na své náklady opravy a běžnou údržbu v pronajatých nebytových prostorách. Nájemce je povinen na požádání pronajímateli nebo jeho zmocněnci umožnit vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli provést opravy v objektu včetně prací prováděných v pronajatých prostorách. Pronajímatel přitom bude případné práce provádět tak, aby co nejméně narušil provoz sjednané činnosti nájemce.
4. Nájemce je oprávněn umístit na budově označení své firmy o obvyklých rozměrech a provedení. Bude respektovat pokyny pronajímatele, příp. závazné pokyny správních orgánů týkající se tohoto označení.
5. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předat nebytové prostory pronajímateli zpět vyklizené a ve stavu odpovídajícímu počátku nájmu, pokud nebude dohodnuto písemně jinak a předat pronajímateli klíče od nebytových prostor. V případě prodlení nájmu se splněním této povinnosti je povinen nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč denně až do řádného splnění uvedené povinnosti nájemce.

Úroky z prodlení

VII.

V případě prodlení nájmu s placením nájemného anebo plateb uvedených v čl. IV. této smlouvy, je nájemce povinen platit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Účinnost a zánik nájmu

VIII.

1. Tato smlouva se uzavírá s účinností od 1. 9. 2019. Uzavírá se na dobu určitou do 31. 8. 2021.
2. Před uplynutím uvedené doby se strany mohou dohodnout na skončení nájmu písemnou dohodou.
3. Před uplynutím doby uvedené v odst. 1 může též nájemce smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 o. z.. Nájem skončí uplynutím výpovědní doby. Výpovědní doba je v těchto případech v délce tří měsíců a běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.
4. Před uplynutím doby uvedené v odst. 1 může též pronajímatel smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v ust. § 2309 o. z. a dále z těchto důvodů:
 - a) nájemce užívá nebytové prostory v rozporu s účelem sjednaným ve smlouvě,
 - b) nájemce je o více než 15 dnů v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby,

- c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebyt. prostor přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek v nebytovém prostoru nebo v areálu pronajímatele,
- d) nájemce přenechá nebyt. prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele a to i v případě, kdy nájemce umožní faktické užívání nebytových prostor jinou osobou.

Nájem skončí uplynutím výpovědní doby. Výpovědní doba je v těchto případech jednoměsíční a běží od doručení výpovědi nájemci.

- 5. Strany sjednávají, že se ust. § 2230 o. z. a ust. § 2285 o. z. ve vztahu k ust. § 2311 o. z. pro automatické prodlužování nájmu nepoužijí.

Závěrečná ustanovení

IX.

- 1. Smlouvu lze měnit pouze písemně se souhlasem obou smluvních stran.
- 2. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopisu. Přílohou a nedílnou součástí je plánec umístění nebytových prostor a plánec přístupu nájemce k nim (čl. I. odst. 1 a 2).
- 3. Na důkaz pravé a svobodné vůle projevené v této smlouvě připojují strany své podpisy.

Ve Velkém Pořčívě, dne . 1. 09. 2019
