

Nájemní smlouva

Střední škola elektrotechniky a strojírenství

Se sídlem: Jesenická 1, Praha 10, 106 00

IČ: 00639133

DIČ: CZ00639133

Bankovní spojení: PPF Praha 6, č. účtu: 2003760004/6000

Zastoupená panem Ing. Lumírem Kymrem, ředitelem školy

(dále v textu této smlouvy jen „pronajímatel“)

a

Společnost MBM, spol. s r.o.

Se sídlem: Křeslická 1/301 Praha 10 101 00

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u rejstříkového soudu v Praze

Spisová značka: C 6057

IČ: 44851472

DIČ: CZ44851472

Bankovní spojení: ČSOB Praha 300033453/0300

Zastoupená panem Ing. Pavlem Benýrem, jednatelem společnosti

(dále v textu smlouvy jen „nájemce“)

I.

Vymezení pojmů

1.1 „Nájemcem“ se v této smlouvě míní MBM, spol s r.o. se sídlem Praha 10, Křeslická 301/1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u rejstříkového soudu v Praze, spisová značka C 6057

1.2 SŠES znamená v kontextu této smlouvy příspěvkovou organizaci s názvem Střední škola elektrotechniky a strojírenství, se sídlem Praha 10, Jesenická 1, zřízená usnesením Rady hlavního města Prahy č. 550 ze dne 3. 4. 2001 v platném znění.

II.

Předmět nájmu

2.1 Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výhradním vlastníkem nemovitosti, a to budovy L1 na pozemku p. č. 3175 v katastrálním území Strašnice na adrese Dubečská 1542/34 100 00 Praha 10 (dále jen „budova“).

2.2 Za podmínek v této smlouvě dále uvedených pronajímatel pronajímá nájemci v budově specifikované v odst. 2.1 nebytové prostory o celkové výměře 48 m².

III.

Účel nájmu

3.1 Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu jako výrobních, ukázkových a vyučovacích prostor nájemcem, k provozování činností nájemce v souladu s jeho současným předmětem podnikání (činnosti) zapsaného v obchodním (popř. živnostenském) rejstříku.

3.2 Předmět činnosti nájemce nesmí být v technologické kolizi s předmětem činnosti pronajímatele. (tedy nesmí vylučovat činnost pronajímatele nebo ji omezovat)

IV.

Základní ustanovení

4.1 Pronajímatel touto smlouvou pronajímá a přenechává nájemci do užívání předmět nájmu za podmínek dohodnutých níže v této smlouvě a nájemce se zavazuje užívat celý předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu, v souladu s touto smlouvou a platit pronajímateli řádně a v čas nájemné.

4.2 Nájemce je oprávněn spolu s předmětem nájmu užívat část společenských prostor sloužících mu jako přímý přístup k předmětu nájmu, který je vyznačen v grafickém dislokačním plánu.

4.3 Pronajímatel tímto prohlašuje, že stav nebytových prostor odpovídá dohodnutému stavu a dohodnutému účelu užívání.

V.

Doba nájmu

5.1 Nájem se sjednává na dobu neurčitou a to ode dne 19. 1. 2011.

5.2 Pronajímatel je povinen předat nájemci a nájemce se zavazuje převzít od pronajímatele předmět nájmu nejpozději v den účinnosti této smlouvy. Nesepíše-li nájemce s pronajímatelem protokol o předmětu nájmu, má se za to že pronajímatel celý předmět nájmu řádně a v čas předal nájemci a ten ho převzal ve stavu dohodnutém v odst. 4.3

VI.

Nájemné

6.1 Smluvní strany se dohodly na měsíčním nájemném ve výši 150 Kč /m², za předmět nájmu bez příslušenství a 500 Kč za příslušenství.

6.2 Nájemné stanované v odstavci 6.1 je v úrovni bez DPH v zákonné výši ke dni uskutečnění zdanitelného plnění a nezahrnuje úhradu za služby související s užíváním předmětu nájmu uvedené v bodě 7. Den uskutečnění zdanitelného plnění je poslední kalendářní den každého měsíce.

6.3 Nájemné je splatné osmý den kalendářního měsíce, za který se platí. Nájemné je možno zaplatit v hotovosti v sídle pronajímatele nebo bezhotovostně ve prospěch účtu uvedeného v odstavci 1.1.

6.4 Pronajímatel vystaví nájemci fakturu za nájemné s náležitostmi daňového dokladu a ve lhůtě pro vystavení daňového dokladu

6.5 Pronajímatel je oprávněn od 1. ledna každého běžného roku zvýšit nájemné v závislosti na inflaci naší měny. Pronajímatel může zvýšit nájemné až o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za uplynulý rok nebo roky od poslední úpravy ceny nájmu. Zároveň je pronajímatel oprávněn provést každoročně úpravu kalkulace cen za služby spojené s pronájmem na základě faktur obdržných od poskytovatelů služeb. Změna kalkulace cen bude nájemci oznámena bezodkladně po zjištění skutečných cen a doúčtována zpětně od 1.1. běžného roku.

VII.

Služby související s užíváním předmětu nájmu

7.1 Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli nad rámec nájemného úhradu za služby související s užíváním předmětu nájmu (dále je služby). Jedná se zejména o tyto služby:

- a) služby spojené s ostrahou objektu
- b) služby spojené s parkováním v objektu
- c) služby spojené s rozvodem el. energie – odběr elektrické energie
- d) služby spojené s komunálním odpadem
- e) služby spojené s vytápěním objektu
- f) služby spojené s dodáváním vody

7.2 Výše uvedené služby uvedené v odst. 7.1 c až f dle spotřebovaných energií.

7.3 Úhrada za služby bude prováděna na základě faktur s náležitostí daňového dokladu se splatností čtvrtletně. Úhradu je možno zaplatit v hotovosti v sídle pronajímatele nebo bezhotovostně ve prospěch účtu uvedeného v odstavci 1.1.

VIII.

Ukončení nájmu

8.1 Nájem může být ukončen výpovědí kterékoliv ze smluvních stran. Výpověď musí být písemná. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně, není-li uvedeno jinak.

8.2 Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou 45 dnů ode dne doručení výpovědi nájemci, jestliže:

- a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
- b) nájemce je o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného za úhrady nebo služby;

c) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či bezplatného užívání další osobě bez souhlasu pronajímatele;

d) nájemce v předmětu nájmu provede stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele;

e) změna předmětu podnikání nájemce, která způsobuje kolizi zájmů mezi nájemcem a pronajímatelem, přičemž tato kolize musí být prokazatelně technologické povahy.

8.3 Nájem sjednaný touto smlouvou může být kdykoliv ukončen dohodou smluvních stran

8.4 Případné odstoupení od této smlouvy se nedotýká nároků na náhradu škody, úroky z prodlení a smluvní pokuty.

IX.

Vrácení předmětu nájmu

9.1 Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady předmět nájmu vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval a předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej od něho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

X.

Podmínky užívání předmětu nájmu

10.1 Pronajímatel je povinen

a) předat nájemci předmět nájmu jak bylo dohodnuto ke dni platnosti této smlouvy odst. 5.1;

b) pronajímatel umožní nájemci přístup k předmětu nájmu po příslušných komunikacích a prostorách k plnohodnotnému výkonu práv nájemce;

c) umožnit nájemci, aby mohl samostatně pojistit svůj majetek umístěný v předmětu nájmu;

d) realizovat výkon svých vlastnických práv k předmětu nájmu tak, aby svým jednáním neohrozil podnikatelské aktivity nájemce;

e) Zajistit aby nedošlo ke škodě, ztrátě nebo znehodnocení majetku nájemce

f) zajistit realizaci oprav předmětu nájmu, které je jako vlastník povinen provádět.

10.2 Nájemce je povinen

a) užívat předmět nájmu v souladu se smlouvou

b) o předmět nájmu řádně pečovat, udržovat je v řádném čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečit drobné opravy vzniklé z běžného provozování nájmu do výše 2000,00 Kč.

c) dodržovat obecně závazné právní předpisy (popřípadě předpisy vydané pronajímatelem) zejména v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí v souladu s uvedeným se zavazuje dodržovat vyplývající povinnosti k orgánům státní samosprávy.

d) bez odkladu oznamovat pronajímateli potřebu všech oprav vyjma oprav uvedených v odst. 10.2c) a umožnit mu provedení těchto oprav, nedohodnou li se smluvní strany jinak.

e) zajistit likvidaci odpadů vzniklých při jeho činnostech, nedohodnou li se smluvní strany jinak.

f) ukládat odpad do nádob a na místa k tomuto účelu pronajímatelem určená a postupovat při nakládání s odpadem v souladu s platnými právními předpisy;

g) předat pronajímateli písemný seznam osob, které mají pověření nájemce k přebírání poštovních zásilek a k přebrání faktur a daňových dokladů vystavených pronajímatelem; nepředali nájemce takový seznam pronajímateli, má se za to že nájemce pověřil pro tyto účely všechny své zaměstnance;

h) zdržet se nakládání a vnášení jakýchkoli nebezpečných předmětů a látek podléhajících autorizaci, a to jak v budově, tak i celém areálu pronajímatele.

i) odpovídat v plném rozsahu a škody, které vzniknou pronajímateli nebo jiným osobám porušením jeho povinností vyplývajících z této smlouvy či jiných právních předpisů, porušením povinností nájemce v oblastech bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí; škodou se dle tohoto rozumí i náklady spojené s odstraněním důsledků a příčin a i případné sankce uplatněné proti pronajímateli oprávněnými orgány státní správy či samosprávy.

j) zajistit průběžné provádění veškerých předepsaných revizí vyhrazených technických zařízení a elektroinstalace.

k) veškeré sankce a pokuty uložené příslušnými orgány státní správy či samosprávy pronajímateli v příčinné souvislosti s jednáním nebo opomenutím nájemce – v případě jejich uhrazení pronajímatelem – pronajímateli uhradit do 14 dnů ode dne, kdy se nájemce o takové skutečnosti dozví.

10.3 Nájemce je oprávněn

a) užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou;

b) provést v předmětu nájmu se souhlasem pronajímatele potřebné úpravy nevyžadující povolení či souhlas dotčeného orgánu státní správy, aby mohl být nájemcem užíván ve smyslu této smlouvy;

c) provádět stavební úpravy v předmětu nájmu pouze s písemným souhlasem pronajímatele uděleným před zahájením stavebních úprav.

e) pojistit majetek, který vnesl do předmětu nájmu.

XI.

Smluvní pokuta

11.1 V případě, kdy nájemce poruší svoji povinnost pro něj vyplývající z odst. 10.2 d) až h) této smlouvy, se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,00 Kč za každé porušení jednoho z těchto bodů.

XII.

Další ujednání

12.1 Nájemce v žádném případě neručí a nepřebírá závazky váznoucí na předmětu nájmu vůči třetím osobám.

12.2 Odpisy vztahující se k nákladům za technické zhodnocení objektu vynaložené a uhrazené nájemcem bude na základě dohody smluvních stran odepisovat po dobu trvání nájmu nájemce v souladu se zák. č. 586/1992 Sb. V platném znění.

12.3 Pronajímatel odpovídá nájemci za případné škody způsobené osobami (studenty) na jeho majetku.

12.4 Pronajímatel nepřebírá odpovědnost vůči nájemci za škody způsobené v důsledku vad či krátkodobého výpadku služeb, dodávek vody, výpadku topení, dodávek elektřiny, fungování kanalizace nebo za jiné obdobné škody či výpadky. Nájemce má za povinnost nahlásit jakýkoliv problém tohoto druhu pronajímateli.

12.5 Smluvní strany se zavazují si navzájem poskytovat potřebnou součinnost při výkonu jejich práv a povinností, které jim náleží podle této smlouvy.

12.6 Pro účely odst. 6, 7, a 8 se považuje zásilka (faktura výpověď) za doručenou, nedojde-li k doručení jinak, uplynutím pátého dne od jejího předání odesílatelem poště.

12.7 za den úhrady se pro účely odst. 6 a 7 považuje den připsání odpovídající částky na účet pronajímatele.

12.8 Pro účely této smlouvy se areálem pronajímatele rozumí veškeré pozemky, které pronajímatel užívá v katastrálním území Strašnice na adrese Dubečská 34, 10 000 Praha 10 a které jsou jako celek po svém obvodu oploceny.

XIII.

Záruka

13.1 Pronajímatel prohlašuje, že je pojištěn proti eventuálním škodám, způsobeným výkonem na zařízení, Pojistnou smlouvou o škodním pojištění č. smlouvy 899-14813-10, uzavřenou s Českou pojišťovnou a.s. dne 29. 06. 2010, která obsahuje zároveň pojištění odpovědnosti za škodu.

XIV.

Další ujednání

14.1 Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem, v platném znění jakož i zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.

14.2 Tuto smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze formou oboustranně odsouhlasených vzestupně číslovaných písemných dodatků.

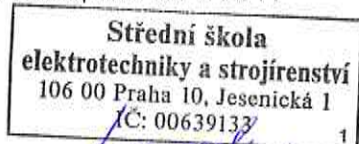
14.3 V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.

14.4 Smlouvy se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost prvopisu. Každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení.

14.5 Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu smluvními stranami.

14.6 Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem, který je projevem jejich pravé a svobodné vůle, souhlasí a na důkaz toho, že nebyla uzavřena v tísní nebo na základě nevýhodných podmínek, ji stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Praze, dne 19. 1. 2011



Ing. Lumír Kymr
ředitel SŠES



Ing. Pavel Benýr
jednatel společnosti