

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO PODNIKÁNÍ

č. OS 11/2020

uzavřená podle § 2302 a násled. zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník)

Střední škola řemesel, Frýdek-Místek, příspěvková organizace

se sídlem ve Frýdku-Místku, ul. Pionýrů 2069, PSČ 738 01

zastoupená ředitelem [obrazek]

IČ: 13644301 DIČ: CZ13644301

bankovní spojení: KB, a.s., pobočka Frýdek-Místek, č. účtu 28437-781/0100

organizace zřízena Moravskoslezským krajem dne 1.10.2001 pod čj. ZL/266/2001

ve znění dodatků

(dále též pronajímatel)

a

BTM Plan s.r.o.

se sídlem ve Frýdku-Místku, Pionýrů 2069, PSČ 738 01

zastoupená jednatelem [obrazek]

IČ: 294 59 842 DIČ: CZ29459842

bankovní spojení: Raiffeisen Bank, č. účtu 7383976001/5500

(dále též nájemce)

I.

Předmět a účel nájmu

- 1.** Pronajímatel vykonává právo hospodaření k budově bez čp/če, stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku parc. č. 1951/5, zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Místek, obec Frýdek-Místek.
- 2.** Pronajímatel přenechává nájemci do užívání (do nájmu) nebytové prostory v rozsahu pěti místností umístěných v 5. nadzemním podlaží budovy „C“ objektu bez čp., na ul. Pionýrů, Frýdek-Místek. Celková výměra místností je 149,8 m². Vedle pronajatých nebytových prostor má nájemce právo užívat v nezbytném rozsahu též společné prostory objektu (vstupní prostory, chodby a sociální zařízení).
- 3.** Pronajaté nebytové prostory si nájemce vybaví vlastním zařízením.
- 4.** Účelem nájmu nebytových prostor je zajištění činností v rámci předmětu podnikání nájemce.
- 5.** Jelikož je nájem nebytových prostor sjednaný k účelu podnikání, je účastníky konstatováno, že v provozovně, umístěné v pronajatém nebytovém prostoru, bude nájemce realizovat předmět podnikání - výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 – 3 živnostenského zákona, provozování konstrukční kanceláře.

II.

Nájemné a úhrady za služby, poskytované v souvislosti s nájmem

- 1.** Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání nebytových prostor nájemné, které se stanovuje dohodou účastníků ve výši 6 866,- Kč + DPH ve výši 21%, tj. celkem **8 308,- Kč měsíčně**. V případě změny výše DPH bude nájemné o tuto částku navýšeno dodatkem smlouvy.
- 2.** Nájemce se zavazuje hradit nájemné, specifikované v čl. II., bodě 1. ve prospěch účtu pronajímatele, uvedeného v záhlaví této smlouvy, vždy nejpozději do prvního dne měsíce, kterého se úhrada nájemného týká (např. nájemné za měsíc leden je splatné nejpozději do 1. ledna, nájemné za měsíc únor je splatné nejpozději do 1. února atd.). Pronajímatel je povinen nájemci dohodnuté nájemné vyfakturovat, resp. doručit mu fakturu, vždy nejpozději v den splatnosti nájemného. Pozdní doručení faktury nezbavuje nájemce povinnosti zaplatit nájemné v dohodnuté lhůtě splatnosti.

3. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhrady za služby, poskytované pronajímatelem nájemci v souvislosti s nájmem, a to konkrétně

- teplo,
- elektrickou energii,
- vodné a stočné.

4. Pronajímatel vyúčtuje nájemci úhrady za služby, poskytované v souvislosti s nájmem, vždy nejpozději do 20. dne měsíce následujícího po měsíci, jehož se fakturace služeb týká. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli pronajímatelem vyúčtované úhrady za služby, a to nejpozději do 14 dnů od data doručení faktury.

5. Úhrady za teplo a el. energii za příslušný kalendářní měsíc se určují v poměru, v jakém je výměra nebytových prostor pronajatých nájemci k celkové výměře všech nebytových prostor v objektu čp. 2069 v k.ú. Místek a k celkovým nákladům pronajímatele na zajištění konkrétní služby za sledované období, u vodného a stočného se přihlíží i k počtu osob, které daný prostor užívají. Celkové náklady pronajímatele včetně DPH na zajištění konkrétní služby za příslušný kalendářní měsíc budou zjištěny z faktur, doručených pronajímateli příslušnou dodavatelskou organizací.

6. Je účastníky dohodnuto, že pronajímatel bude v případě prodloužení nájmu se zaplacením nájmného, úhrad za služby, poskytovaných v souvislosti s nájmem, účtovat nájemci úrok z prodloužení ve výši dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb. v platném znění. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli vyúčtovaný úrok z prodloužení do 14 dnů od data doručení vyúčtování, a to ve prospěch účtu pronajímatele.

7. Výši nájmného a cen služeb je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 31. 8. zvyšovat o procentuální nárůst inflace za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Rozhodným údajem je údaj příslušného orgánu státní správy ČR (nyní Český statistický úřad) o procentuální výši inflace (meziroční procentní přírůstek indexů spotřebitelských cen) s tím, že základem pro výpočet procentuálního nárůstu částek nájmného je roční výše částky nájmného za nájem předmětu nájmu v předcházejícím kalendářním roce. Pokud nárůst nájmného dle inflační doložky nelze stanovit ke dni splatnosti nájmného před vyúčtováním nájmného, bude nárůst nájmného za takové období uhrazen společně s nájmným za nejbližší následující období. Zvýšení nájmného a záloh na služby bude nájemci oznámeno písemně.

III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1. 1. 2020.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

1. Pronajímatel je povinen:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat
- provádět revize vyhrazených technických zařízení

Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájmní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.

2. Pronajímatel je oprávněn:

- užívat-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu, vyzve ho pronajímatel, aby předmět nájmu užíval řádně, a dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě, s tím, že jej upozorní na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechně-li nájemce výzvy,

má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě. Právo postupovat stejně, jak je popsáno ve větách 1-3 tohoto odstavce, má pronajímatel také tehdy, nezplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného

- porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím působí značnou újmu pronajímateli, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby

3. Nájemce je povinen:

- užívat předmět nájmu jako řádný hospodář, a to k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné a služby, poskytované pronajímatelem dle této smlouvy
- provádět vlastním nákladem běžnou údržbu předmětu nájmu, zejména malování, nátěry apod. a jeho úklid
- oznámit pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání předmětu nájmu zjistit mohl
- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu
- oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něj, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
- dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány
- umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu
- pro vstup do pronajatých prostor používat pouze přístupové cesty stanovené pronajímatelem v souladu s jím určenými veřejně přístupovými prostory a komunikacemi.

Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

Nájemce je povinen vykonávat své právo nájmu tak, aby nedocházelo k narušování činnosti pronajímatele a za tím účelem se seznámil s provozem (vnitřními předpisy) školy vykonávané pronajímatelem.

4. Nájemce je oprávněn:

- oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu předmětu nájmu, kterou je pronajímatel povinen odstranit a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného až do výše nájemného
- jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné předmět nájmu vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jiný předmět nájmu, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby
- nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad
- porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím působí značnou újmu nájemci, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

5. Nájemce není oprávněn:

- přenechat nebytové prostory nebo jejich část do užívání (nájmu) třetí osobě. Nájemce rovněž není oprávněn přenechat třetí osobě do pronájmu pronajaté movité věci
- používat vnitřních prostor areálu pronajímatele pro parkování vozidel zaměstnanců ostatních organizací či soukromých osob, které jsou účastníky jednání s nájemcem.

- ve všech prostorách pronajímatele, s ohledem na pronajímatelem vykonávanou činnost školy, tj. v předmětu nájmu a v celém areálu školy, kouřit, užívat alkoholické nápoje a jiné návykové látky a pod jejich vlivem do prostor pronajímatele a předmětu nájmu vstupovat. Nájemce zabezpečí, aby osoby mající k němu vztah toto omezení rovněž respektovaly
- s ohledem na činnost školy vykonávanou pronajímatelem neumisťovat v předmětu nájmu reklamu, která je v rozporu s cíli a obsahem vzdělávání poskytovaného pronajímatelem v rámci činnosti školy a dále se zavazuje neumisťovat v předmětu nájmu reklamu a neprodávat v něm výrobky ohrožující zdraví, psychický nebo morální vývoj dětí nebo přímo ohrožujících či poškozujících životní prostředí, zejména tabákové výrobky, alkoholické nápoje a zboží obsahující návykové látky. K umístění jiných reklam či informací a mimo vyznačené místo je zapotřebí předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele.

V. Skončení nájmu

- 1.** Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
- 2.** Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně; ve výpovědi musí být uveden důvod, jinak je neplatná. Pokud není nájem vypovídán bez výpovědní doby, je výpovědní doba jednoměsíční. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
- 3.** Nájemce může vypovědět nájem v jednoměsíční výpovědní době pouze z důvodů, uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku.
- 4.** Pronajímatel může vypovědět nájem v jednoměsíční výpovědní době pouze z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku.
- 5.** Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, odevzdá-li nájemce klíče a sepiše s oprávněným zaměstnancem pronajímatele předávací protokol.
- 6.** Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu. Předmět nájmu bude nájemcem uklizený, místnosti vymalovány a předaný se vším příslušenstvím a součástmi.
- 7.** Při odevzdání, resp. vrácení předmětu nájmu, je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do předmětu nájmu vložil nebo na něj vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorsí-li se tím podstata předmětu nájmu nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání.
- 8.** Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
- 9.** Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
- 10.** Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá. Nájemce je povinen a zavazuje se pronajaté nebytové prostory vyklidit a vrátit předmět nájmu pronajímateli nejpozději do pěti dnů od skončení nájemního vztahu. Pro případ prodloužení nájmu s vrácením předmětu nájmu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli

jednorázovou smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná ve prospěch účtu pronajímatele do 10 dnů ode dne, kdy nájemce obdrží vyúčtování této smluvní pokuty. Pro případ prodloužení nájmu s vyklizením pronajatých nebytových prostor a s předáním předmětu nájmu zpět pronajímateli, zmocňuje nájemce výslovně k tomu, aby na náklady nájemce zajistil vyklizení pronajatých nebytových prostor a učinil veškerá nezbytná opatření k tomu, aby se předmět nájmu (tj. nebytové prostory a vnitřní vybavení) dostal do dispozice pronajímatele.

11. Nájem lze ukončit také dohodou stran.

VI.

Ostatní ujednání, prohlášení a ustanovení

- 1.** Nájemce prohlašuje, že od pronajímatele převzal předmět nájmu ve stavu, způsobilém ke smluvenému užívání. V případě, že pro provozování činnosti nájemce je nezbytný souhlas orgánů hygienické služby, požární ochrany, příp. jiných správních orgánů, je nájemce povinen vlastním nákladem tento souhlas zajistit. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci nezbytnou součinnost.
- 2.** Nájemce se zavazuje uložit náhradní klíče od jednotlivých místností, tvořících předmět nájmu v zapečetěné obálce na vrátnici pronajímatele, a to pro případ nutných protipožárních a havarijních opatření.
- 3.** Pronajímatel se zavazuje seznámit nájemce s požárně poplachovými směrnicemi a opatřeními na úseku zajišťování požární ochrany.

VII.

Zpracování osobních údajů

- 1.** Osobní údaje obsažené v této smlouvě budou Střední školou řemesel, Frýdek-Místek, p. o. zpracovávány pouze pro účely plnění práv a povinností vyplývajících z této smlouvy; k jiným účelům nebudou tyto osobní údaje Střední školou řemesel, Frýdek-Místek, p. o. použity. Střední škola řemesel, Frýdek-Místek, p. o. při zpracovávání osobních údajů dodržuje platné právní předpisy. Podrobné informace o ochraně osobních údajů jsou uvedeny na oficiálních webových stránkách Střední školy řemesel, Frýdek-Místek p. o. www.ssremesel.cz.

VIII.

Závěrečná ustanovení

- 1.** Smlouvu lze měnit toliko písemnou formou, prostřednictvím oboustranně potvrzených dodatků.
- 2.** Smlouva se pořizuje ve dvou vyhotoveních, každá ze stran obdrží jeden její stejnopis.
- 3.** Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci zúčastněných.
- 4.** Strany se dohodly, že pokud se na tuto dohodu vztahuje povinnost uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), provede uveřejnění v souladu se zákonem pronajímatel.

V dne

Ve Frýdku-Místku dne

.....
nájemce

.....
pronajímatel