

NÁJEMNÍ SMLOUVA

podle zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, uzavřená mezi smluvními stranami:

Pronajímatel: Vyšší odborná škola, Střední odborná škola, Centrum odborné přípravy

Budějovická 421, 391 02, Sezimovo Ústí

Zastoupené ředitelkou doc. PhDr. Mgr. Lenkou Hruškovou, Ph.D.

IČO: 12907731

Bankovní spojení: MONETA Money Bank, a.s. Tábor, 197 477 119/0600

a

Nájemce: Soukno s.r.o.

Jednatelé: Jiří Borovka Milena Borovková

A. Trágera 2463/111, 370 10, České Budějovice 3

IČO: 08017247

Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s.

č.ú.: 287816831/0300

Tel: 602 273 775

E-mail: osadasoukenik@seznam.cz

I. Předmět a účel nájmu

Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn hospodařit se svěřeným majetkem Jihočeského kraje, mj. s budovou občanské vybavenosti č. p. 421, ulice Budějovická, obec Sezimovo Ústí, která je součástí pozemku parc. č. st. 327 – zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Sezimovo Ústí, a s budovou občanské vybavenosti č. p. 1114, ulice Budějovická, obec Sezimovo Ústí, která je součástí pozemku parc. č. st. 2974 – zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Sezimovo Ústí, jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrálním pracovištěm Tábor, na LV č. 2399 pro k. ú. a obec Sezimovo Ústí.

Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá nájemci nebytové prostory umístěné v budově č. p. 421, ulice Budějovická, obec Sezimovo Ústí, která je součástí pozemku parc. č. st. 327 – zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Sezimovo Ústí, a v budově č. p. 1114, ulice Budějovická, obec Sezimovo Ústí, která je součástí pozemku parc. č. st. 2974 – zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Sezimovo Ústí, **o celkové výměře 53,92 m²**, aby v nich **provozoval obchodní činnost v oboru prodeje potravin a nápojů**, a to místnost o výměře 23,22 m² umístěnou v 1. NP budovy č.p. 421 a místnost o výměře 30,70 m² umístěnou ve 2. NP č.p.1114 - provozovna.

II. Nájemné a jeho úhrada

Mezi účastníky smlouvy bylo sjednáno **nájemné za pronájem zde uvedených nebytových prostor v částce dle přílohy č. 1**, která je nedílnou součástí této smlouvy (kalkulace nájemného). Úhrada nákladů za služby spojené s nájmem jsou sjednány v částce dle přílohy č.1.

Nájemné je splatné měsíčně vždy k 15. dni běžného měsíce na účet VOŠ, SŠ, COP.

Nájemné bude hradit nájemce dle smlouvy na základě vystavené faktury.

Částky nájmu budou stanoveny vždy nově k 1.1. běžného roku v příloze č.1 této smlouvy.

Pronajímatel má právo zvyšovat nájemné na částku, která bude vypočtena tak, že nájemné za předchozí rok bude vynásobeno koeficientem inflace ČR za tento předchozí rok, vyjádřený indexem spotřebitelských cen uvedených Českým statistickým úřadem nebo pokud by tento index nebyl publikován o obdobně oficiálně uvedený údaj o inflaci ČR. Pokud by koeficient inflace byl oznámen až v průběhu běžného roku, budou již zaplacené částky nájemného za tento rok zvýšeny stejným způsobem a nedoplatek uhrazen při další nejbližší splátce nájemného po oznámení tohoto zvýšení pronajímatelem nájemci.

Nájemné zahrnuje užívání příslušenství, náklady na otop, vodné a stočné a elektrickou energii pronajatých prostor, které jsou uvedeny v příloze č. 1).

Úhrada za topení dle kalkulace č.1 bude považována za konečnou a nebude již dále zúčtována.

Za odběr elektrické energie bude nájemce platit zálohy ve výši měsíčního paušálu stanoveného v příloze č.1. Odběr elektrického proudu bude měřen na odpočtovém elektroměru a bude nájemci zúčtován dle skutečnosti vždy 1x za půl roku, tedy k 30. 6. a 31. 12. kalendářního roku, a to nejpozději do 15. 7. kalendářního roku a do 1. 3. následujícího roku. Případné nedoplatky uhradí nájemce s nejbližší splátkou nájemného. Přeplatky budou nájemci pronajímatelem jednorázově vráceny na jeho účet.

Nájemné zohledňuje veškeré prázdniny a svátky během roku, to znamená, že v tomto období nebude započítáno. **Vypočítané nájemné a náklady spojené s nájmem bude hrazeno rovnoměrně 9 měsíců v roce (mimo červen, červenec a srpen).**

III. Doba trvání nájmu

Nájem podle této smlouvy se sjednává **na dobu určitou počínaje dnem 1. 9. 2019 a konče dnem 31. 8. 2024, tj. na 5 let.**

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

- a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou
- b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,

a nájemce může písemně vypovědět před uplynutím sjednané doby, jestliže:

- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor pronajal
- b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání
- c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající ze zákona č. 89/2012 Sb.,

písemnou výpověď doručenou druhému účastníkovi smlouvy. **Výpovědní doba činí 2 měsíce** a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu pronajatý prostor vyklidit a vyklizený předat pronajímateli k poslednímu dni užívání.

IV. Práva a povinnosti nájemce

Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory do podnájmu třetí osobě.

Nájemce se zavazuje pronajaté prostory užívat řádně a k sjednanému účelu, tedy jako **bufet = prodeju nápojů a potravin a jako sklady k této činnosti**, a to tak, aby na majetku pronajímatele nedocházelo ke škodě.

Nájemce odpovídá za škody, které by vznikly v souvislosti s jeho činností.

Nájemce se zavazuje, že bude třídit odpad vzniklý jeho činností. Takto tříděný odpad bude vyhazovat do příslušných kontejnerů školy.

Nájemce bude na vlastní náklady provádět běžnou údržbu pronajatých prostor a provádět opravy a výměnu zřizovacích předmětů do výše 5 000,-- Kč za jednotlivou opravu.

Nájemce zajistí pro pronajímatele pracovní dobu v prodejnách umístěných v pronajatých nebytových prostorech tak, aby vyhovovala žákům a frekventantům školy podle vzájemné dohody. Pokud nedojde k jiné dohodě, zavazuje se nájemce provozovat prodejny v pracovních dnech od 8,30 do 14.00 hodin. Podle potřeb pronajímatele bude zajišťovat provoz i v době mimořádných akcí pronajímatele, jako jsou např. semináře a vedlejší činnost školy. Provoz v prodejnách umístěných v pronajatých nebytových prostorech nebude probíhat v době hlavních ani vedlejších prázdnin a v době, kdy pronajímatel ze závažných důvodů neumožní nájemci provozovat obchodní činnost.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu. Při omezení práva užívání předmětu nájmu bude sníženo nájemné odpovídajícím způsobem.

Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci bezplatně odvoz odpadu, jestliže nájemce vyhoví podmínce třídění odpadu, vzhledem k tomu, že pronajímatel odpad třídí a tento prodává.

Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci veškerou potřebnou pomoc k ochraně nájemce před zásahem třetích osob ve výkonu nájmu.

Pronajímatel bude podle potřeby a po dohodě s nájemcem provádět opravy nad 5 000,-- Kč a technické zhodnocení nemovitosti bez ohledu na cenu. Opravy dlouhodobého hmotného majetku odepisovaného provádí pronajímatel.

Pronajímatel je oprávněn požadovat umožnění prohlídky předmětu nájmu za účelem kontroly stavu, a to vždy za přítomnosti oprávněného nájemce.

VI. Závěrečná ustanovení

Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy lze platně činit pouze písemnou formou.

V ostatních zde přímo neupravených vztazích platí obecně závazné právní předpisy ČR, zejména Občanský zákoník č. 89/2012 Sb.

Účastníci smlouvu po přečtení bez žádosti o její změny nebo doplňky vlastnoručně podepsali na důkaz pravé a svobodné vůle. Smlouva byla vypracována ve dvou vyhotoveních, každá ze smluvních stran obdržela jedno z nich.

V Sezimově Ústí, dne 1. 1. 2020

Pronajímatel:

Nájemce:.....

Stanovení výše měsíčního nájemného pro sklad a prodejnu v č.p. 421 a 1114 od 1. 9. 2019, Soukno s.r.o., Jiří Borovka Milena Borovková, IČ: 08017247

1. Nájemné (měsíční) (sníženo-slужby pro školu)

1.1. Nájemné za plochu:	1 831,33 Kč
č.p. 421: 23,22 m ² x 370,- Kč/m ² : 365 x 280 : 9 měsíce = 732,30	
č.p. 1114: 30,70 m ² x 420,- Kč/m ² : 365 x 280 : 9 měsíce = 1099,03	
Cena nájemného celkem	1 831,-- Kč

2. Služby (měsíční)**2.1. Spotřeba elektrické energie**

měsíční záloha 1 700,-	1 700,-- Kč
DPH 21%	357,-- Kč

2.2.1. Vytápění2.2.1. Celková vytápěná plocha 7 342 m² (pav.A,B,C,D) při spotřebě 1 442 GJ2.2.2. Celkové náklady na 1 m² 1 442 : 7 342 = 0,1964 GJ2.2.3. Vytápěná plocha pronajatá činí 35,53 m² (č.p. 412 -11,03m², 1114 – 24,5 m²)

2.2.4. Cena za 1 GJ 292,- Kč

35,53 x 0,1964 x 292:10 = 203,76

204,--Kč

Pozn.: sazba za 1 GJ snížena z 571,-Kč na 292,- Kč, tj. na 51% základu z důvodu vytápění i prostor školy.

Celkem služby s 10% DPH	204,--Kč
-------------------------	----------

DPH 10% ze základu	20,-- Kč
--------------------	----------

2.2.2. Vodné a stočnéodhad 81 l denně tj. 0,081 m³ (mytí nádobí, mytí rukou, použití WC, voda na teplé nápoje)cena za m³ je 81,- Kč

počet pracovních dnů v roce 210 (mimo prázdnin, svátků)

0,081 x 81 x 210: 9 = 153,09

153,-- Kč

Celkem služby s 15% DPH

153,--Kč

DPH 15% ze základu

23,-- Kč

Služby celkem**2 457-- Kč**

Celková výše měsíčního pronájmu činí 4 288,-- Kč včetně DPH po dobu 9 měsíců - září až květen.

Rekapitulace:

Nájem nezdaněný	1 831,--
Služby s 21% DPH	1 700,--
Služby s 15% DPH	153,--
Služby s 10% DPH	204,--
celkem	3 888,--

DPH 21%	357,--
DPH 15%	23,--
DPH 10%	20,--
Celkem	400,--

V Sezimově Ústí, dne 1. 1. 2020
 Navrhla: Filsaková

Schválila: doc. PhDr. Mgr. Lenka Hrušková, Ph.D., ředitelka školy