

SMLOUVA NÁJEMNÍ K PROSTORŮM SLOUŽÍCÍM PODNIKÁNÍ

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku

Smluvní strany:

Střední průmyslová škola Otrokovice, tř. Tomáše Bati 1266, 765 02 Otrokovice
zastoupená Mgr. Liborem Baselem, MBA, ředitelem
IČ: 00128198
DIČ: CZ00128198
na straně jedné jako pronajímatel

a

Kateřina Prokopová, tř. Tomáše Bati 1268, 765 02 Otrokovice
IČ: 04494458

na straně druhé jako nájemce

uzavírají tuto
smlouvu nájemní k prostorům sloužícím podnikání:

Čl. I

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel vykonává správu hospodaření nemovitosti budovy Jezerka v Otrokovicích, tř. Tomáše Bati 1241, postavené na pozemku p.č. st. 2500 (dále také „budova“), k.ú. Otrokovice, vše zapsané na LV č. 6471.
2. Pronajímatel má zájem nájemci pronajmout na základě této smlouvy prostory v budově za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemcem a nájemce má zájem v prostorách podnikatelskou činnost provozovat.

Čl. II

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory ve výše uvedeném objektu. V 1. nadzemním podlaží místnost **pivnice** včetně sociálního zařízení (dále také jen „nebytové prostory“). Specifikace pronajatých prostor je přiložena v příloze č. 1 této smlouvy. Celková plocha pronajímaného nebytového prostoru činí 271 m², vše dále označováno jako „předmět nájmu“.
2. Předmětem nájmu dále je:
 - dodávka elektrické energie
 - dodávka tepla
 - dodávka vody
 - odvoz komunálního odpadu z pronajatých prostor.
3. Součástí nájmu je i právo nájemce užívat ostatní prostory související s pronajatými nemovitostmi.

4. Předmětem nájmu jsou také movité věci, zařízení a vybavení pronajímaného nemovitého majetku uvedené v příloze této nájemní smlouvy. Zařízení a vybavení je uvedené v příloze č. 3 této nájemní smlouvy. Zařízení a vybavení je částečně opotřebované.

Čl. III

Projevy vůle, Účel nájmu

1. Nájemce předmět nájmu přijímá do nájmu a zavazuje se pronajímateli platit stanovené nájemné. Pronajímatel se dále zavazuje dodávat nájemci do pronajatých prostor sjednaná média, zajišťovat pro nájemce vybrané služby a nájemce se zavazuje média a služby odebírat a platit pronajímateli sjednanou poskytovaných plnění cenu.
2. Předmět nájmu je pronajímán za účelem provozování hostinské činnosti, herny a doplňkového prodeje zboží a služeb.

Čl. IV

Trvání nájmu

1. Předmět nájmu bude nájemci předán ke dni počátku nájmu, tj. ke dni 1. 1. 2017.
2. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.1.2017 do 31.12.2018. Smlouvu však může každý z účastníků kdykoliv vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba se sjednává na 1 měsíc a počíná běžet prvním dnem měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla výpověď smlouvy doručena druhému z účastníků.
3. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu.

Čl. V.

Platební podmínky

1. Nájemce se zavazuje, že zaplatí pronajímateli **za nájem nebytového prostoru a nájem movitých věcí** celkovou částku **149.820,- Kč/rok** bez DPH, tj. **12.485,- Kč/měsíc** bez DPH (nájem nebytových prostor činí **9.485,- Kč/měs.** a nájem movitých věcí **3.000,- Kč/měs.**) K ceně movitých věcí bude připočítána daň z přidané hodnoty v zákonné aktuálně platné výši.
2. Nájemné je splatné na účet pronajímatele na základě předložené faktury mající náležitosti daňového dokladu se splatností 14 dnů ode dne vystavení. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena do tří pracovních dnů ode dne jejího prokazatelného odeslání pronajímatelem. V případě nezaplacení faktury za nájemné v termínu splatnosti může pronajímatel zrušit tuto smlouvu nájemní odstoupením, nájemní poměr pak zaniká uplynutím 1 měsíce ode dne doručení písemného odstoupení od smlouvy nájemci.
3. V ceně nájemného nejsou zahrnuty úhrady **za spotřebu médií** (elektrické energie, tepla, vodného, stočného a srážkové vody) a **za služby** (odvoz odpadu).
4. Cena za spotřebu médií se sjednává na základě skutečné spotřeby, přičemž spotřeba bude měřena:
 - a) u vody a tepla na vstupních odpočtových měřidlech k objektu, v němž se předmět nájmu nachází a v cenách, za něž tato média dodávají pronajímateli jeho dodavatelé; nájemci bude následně účtována sjednaná poměrná část nákladů.
 - b) U elektřiny z odpočtového měřidla určeného výlučně pro předmět nájmu, nájemci bude účtována skutečná spotřeba.
5. Pronajímatel bude nájemci přefakturovat náklady za média stanoveným podílem, a to za **dodávku vody, vodného a srážkové vody ve výši 6,8%**, náklady za **dodávku tepla ve výši 6,8 %** částky fakturované dodavatelem a náklady za **dodávku elektrické energie ve výši 100 %** skutečné spotřeby zjištěné odečtem z příslušného měřidla dané hodnoty.
6. Nájemce se zavazuje platit za skutečně spotřebovaná média vodné, stočné, srážkové vody a elektrickou energii na základě vyúčtování spotřeby od dodavatele měsíčně. Teplo zálohovou platbou ve výši **5.200,- Kč/měsíc bez DPH**. Vyúčtování záloh se provádí jednou ročně. Vyúčtování je pronajímatel povinen předložit nájemci do 30 dnů od doručení posledního z vyúčtování spotřeby od dodavatelů médií pronajímateli. V případě nedoplatku je nájemce povinen tento nedoplatek uhradit nejpozději do 10 dnů od předložení vyúčtování pronajímateli. V případě přeplatku je pronajímatel povinen tento přeplatek vrátit nájemci nejpozději do 10 dnů od předložení vyúčtování nájemci.
7. Cena za poskytované služby – odvoz komunálního odpadu bude přefakturována ve výši 100 % částky fakturované dodavatelem.
8. Platba za spotřebu médií a služby je splatná na účet pronajímatele na základě předložené faktury mající náležitosti daňového dokladu se splatností 14 dnů ode dne vystavení. Faktura za média a služby je splatná každý měsíc. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena do tří pracovních dnů ode dne jejího

prokazatelného odeslání pronajímatelem. V případě nezaplacení faktur za média a služby v termínu splatnosti může pronajímatel zrušit tuto smlouvu nájemní odstoupením, nájemní poměr pak zaniká uplynutím 1 měsíce ode dne doručení písemného odstoupení od smlouvy nájemci. V případě prodloužení nájemce s úhradou plateb podle této smlouvy vzniká pronajímateli právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05% z dlužné částky denně.

Čl. VI.

Změny úplat, Inflační doložka

1. Výši nájemného lze upravit dohodou smluvních stran.
2. Pronajímatel je však oprávněn upravit výši nájemného bez dohody smluvních stran z důvodu inflace za podmínek dále uvedených.
3. Inflací se rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející v %.
4. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné z důvodů inflace ročně pozadu vždy nejdříve od 1. ledna roku následujícího dále do budoucna, a to o tolik %, kolik % činila inflace v roce předcházejícím a to s účinností od kalendářního měsíce následujícího po tomto nárůstu inflačního indexu.
5. Nájemné zvýšené z důvodu inflace je sjednaným nájemným podle této smlouvy.
6. Zvýšil-li pronajímatel nájemné z důvodů inflace a nájemce již splatné nájemné podléhající tomuto zvýšení zaplatil, pak je nájemce povinen doplatek k již zaplacenému nájemnému pronajímateli zaplatit v termínu do 30 dnů po obdržení oznámení o zvýšení nájemného.
7. Pronajímatel je povinen své rozhodnutí o zvýšení nájemného z důvodu inflace nájemci písemně oznámit, a to ve lhůtě do 30. května příslušného kalendářního roku.
8. Pronajímatel je oprávněn zvýšit zálohy za poskytovaná média a zvýšit cenu služeb bez dohody smluvních stran za předpokladu, že dojde ke zvýšení cen poskytovaných médií a služeb oproti předcházejícím cenám. Toto zvýšení cen je pronajímatel oprávněn provést i zpětně s účinností ke dni platnosti zvýšení cen poskytovaných médií a služeb ze strany dodavatelů.

Čl. VII.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce bude užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a na své náklady pečovat o jeho údržbu tak, aby nedošlo k poškození nebo zničení předmětu nájmu, s výjimkou běžného opotřebení odpovídajícího povaze předmětu nájmu.
2. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu v technicky bezvadném stavu a řádně jej opatřovat tak, aby nedocházelo ke škodě na předmětu nájmu, tj. ke snížení jeho hodnoty nad rámec běžného opotřebení.
3. Nájemce bude hradit ze svého náklady spojené s běžnou údržbou nebytových prostor, jimiž jsou zejm. náklady na udržování a čištění nebytových prostor, které se provádí obvykle při delším užívání prostor, zejm. malování, čištění podlah, oken a vnitřního vybavení.
4. Nájemce bude hradit ze svého drobné opravy pronajatých nebytových prostor, jimiž jsou zejm. drobné opravy vnitřního vybavení pronajatých prostor, např. opravy jednotlivých částí oken, opravy dveří, zámků, kování, klik, rolet, žaluzií, vypínačů, zásuvek, osvětlovacích těles, nábytku, zavíracích kohoutů, rozvodů médií s výjimkou oprav radiátorů a rozvodů vytápění, pokud k těmto opravám není v souladu s touto smlouvou povinován pronajímatel.
5. Dále bude nájemce hradit náklady spojené s odstraňováním závad a poškození předmětu nájmu, za něž nájemce odpovídá a to i v důsledku své nedbalosti.
6. Nájemce umožní pronajímateli vstup do předmětu nájmu kdykoliv o to požádá. Nájemce však nesmí být obtěžován nad přiměřenou míru.
7. Nájemce není oprávněn provádět úpravy a změny předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele. Budou-li takové úpravy a změny provedeny se souhlasem pronajímatele, zavazuje se nájemce uvést změny a úpravy do původního stavu před ukončením nájemního vztahu, nedohodne-li se s pronajímatelem na jiném způsobu vypořádání.
8. Pokud nájemce provede úpravy prostor bez souhlasu pronajímatele, je to důvod k ukončení této nájemní smlouvy odstoupením, nájemce ztrácí právo na jakoukoli kompenzaci související s těmito provedenými nepovolenými úpravami a pronajímatel je oprávněn je na náklad nájemce odstranit, neučiní-li tak nájemce.

9. Za zničení, odcizení či znehodnocení věcí nalézajících se v předmětu nájmu odpovídá nájemce. Pronajímatel není povinen zajišťovat žádné pojištění předmětu nájmu.
10. Nájemce odpovídá také za škodu, která vznikla na předmětu nájmu jeho nedbalostí nebo zaviněním jeho návštěvníků, a za škodu, která vznikla působením jeho věcí v pronajatých nebytových prostorách se nacházejících.
11. Nájemce je povinen dodržovat ustanovení předpisů o bezpečnosti práce, hygienických předpisů, předpisů o ochraně životního prostředí, požárních předpisů zejm. zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zejména §2, §5 a §6. Dále dodržovat ustanovení vyhlášky č. 246/2001 Sb. o požární prevenci, zejména je povinen vést dokumentaci Požární ochrany dle §27 citované vyhlášky. Náklady spojené s dodržováním citovaných předpisů jdou k tíži nájemce.
12. Nájemce je povinen před převzetím předmětu nájmu tento s náležitou péčí prohlédnout a ověřit jeho úplnost a funkčnost. Podpisem této smlouvy nájemce stvrzuje, že je seznámen s předmětem nájmu, jeho součástmi a příslušenstvím, provozními požadavky či instrukcemi pro a bezvadné provozování.
13. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o výskytu vad předmětu nájmu.
14. Nájemce je povinen předem oznámit pronajímateli potřebu provedení oprav, které má nést pronajímatel. Nájemce se zavazuje v této souvislosti umožnit pronajímateli vstup do pronajímaných prostor a provedení prací.
15. Nájemce odevzdá předmět nájmu ke dni skončení ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
16. Nájemce se zavazuje dodržovat a dbát na dodržování zákazu vstupu do prostor, které nejsou nájemci pronajaty.
17. Vznikne-li pronajímateli v souvislosti s porušením povinností nájemce podle této smlouvy škoda, zavazuje se ji nájemce pronajímateli nahradit nejpozději do 14 ode dne, kdy byl o její náhradu pronajímatelem požádán.

Čl. VIII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen umožnit a zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen nájemci umožnit nájemci umístit na vstupní část budovy své vlastní přiměřené reklamní zařízení s označením své firmy, při skončení nájmu je nájemce toto povinen na své náklady odstranit.
3. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba je oprávněn vstupovat do všech prostor předmětu nájmu zejm. za účelem provedení kontroly jeho stavu a kontroly plnění ustanovení smlouvy resp. platných právních předpisů, avšak vždy po vzájemné dohodě a za přítomnosti nájemce.
4. Pronajímatel je oprávněn do všech částí předmětu nájmu vstoupit i bez doprovodu nájemce a mimo dohodnutou dobu, bez předchozího oznámení, a to v případě mimořádné havárie, živelní události či jiné mimořádné události.
5. Pronajímatel je povinen hradit podle dohody náklady na větší opravy a rekonstrukce nad hranicí běžné údržby a oprav (jak na nemovitém, tak i movitém majetku). Mezi takové větší opravy patří především, nikoliv však pouze, např. opravy vnitřních omítek, obkladů stěn, podlah a dlažeb, opravy střešní krytiny a povrchu střech, opravy vnitřních instalací a rozvodů, opravy a nátěrů, žlabů a odpadních dešťových svodů, opravy oken a dveří a jejich nové celkové nátěry, výměna dveřních a okenních křídél a opravy oplocení, výměna konstrukcí stavby, opravy zařízení ústředního vytápění, větracího a klimatizačního zařízení, výtahů, dále výměna pevně instalovaných zařizovacích předmětů.

Čl. XI.

Závěrečná ustanovení

1. Oba účastníci shodně prohlašují, že jejich adresy uvedené v záhlaví této smlouvy jsou adresami, na nichž je možné jim doručovat písemnosti. V případě změny adresy pro doručování písemností se každý

- z účastníků zavazuje do 10 dnů od účinků takové změny písemně oznámit novou adresu druhému z účastníků, jinak nastanou účinky doručení zásilky také marným doručením na původní adresu.
2. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
 3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma stranami. Změny smlouvy mohou být prováděny pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
 4. Při výkonu práv a povinností vzniklých z této smlouvy zastupuje pronajímatele vedoucí hospodářské správy *p. Hana Jurášková*.
 5. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Tomu na důkaz připojeny vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

plánek budovy s vyznačením předmětu nájmu
živnostenský list nájemce
inventární seznam movitých věcí

V Otrokovicích, dne 1. 1. 2017

Střední průmyslová škola
Otrokovice
řt. Tomáše Bati 1266
765 02 OTROKOVICE

.....
pronajímatel

.....
nájemce