



Smlouva o nájmu nebytových prostor

Střední škola technická , gastronomická a automobilní, Chomutov, příspěvková organizace

(dále jen „pronajímatel“)

a

Logopedická základní škola, Měcholupy 1, příspěvková organizace

(dále jen „ nájemce“)

I.

Prohlášení

Pronajímatel získal právo hospodaření s nemovitou věcí objektu Fibichova 1129, Kadaň

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci v nemovitých věcech uvedených v čl. I do dočasného užívání prostory, které tvoří: tři místnosti v III.NP o celkové výměře 72,53 m² (vyšetřovny + čekárna) , sociální zařízení o výměře 51,2 m² a chodby o výměře 43,0 m² (dále jen „předmět nájmu“).

2. Pronajímatel odevzdá předmět nájmu nájemci ke dni vzniku nájmu a to od **1.4.2020**

III.

Účel nájmu

1. Účelem nájmu je provozování speciální pedagogické činnosti v předmětu nájmu. V předmětu nájmu bude umístěna provozovna nájemce, ve které se bude speciální pedagogická činnost.

2. Předmět nájmu je ve způsobilém stavu ke smluvenému účelu nájmu.

IV.

Doba nájmu

Střední škola technická, gastronomická a automobilní Chomutov, příspěvková organizace	
Došlo:	- 5. 03. 2020
Č. j.:	AGT/2020
Počet listů příloh:	

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od převzetí předmětu nájmu.

V.

Ceny nájemného a služeb spojených s nájmem

1. Po dobu, kdy zřizovatelem obou organizací bude Ústecký kraj nebude vyměřen pro nájemce nájem. V případě změny bude stanoveno nájemné formou tržní ceny za m².

2. Služby spojené s nájmem:

- | | |
|--|-------------------|
| a) dodávka tepla a TUV formou měsíční paušální částky | 4 471,- Kč |
| b) vodné, stočné, srážkovné formou měsíční paušální částky | 554,- Kč |
| c) dodávka elektrické energie formou měsíční paušální částky | 1 489,- Kč |

3. Způsob placení nájemného:

- a) služby spojené s nájmem se zavazuje nájemce platit pronajímateli v měsíčních splátkách **6 514,- Kč + DPH**.
- b) faktura bude zaslána vždy po skončení kalendářního měsíce se splatností 14 dní.
- c) při opožděné platbě bude účtován smluvní úrok z prodlení ve výši 0,10 % dlužné částky
- 4.) Výši služeb spojené s nájmem je pronajímatel oprávněn při změně cen energií přiměřeně upravit.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Oznámi-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci jakož i přístup k ní nebo za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
2. Nájemce je oprávněn a povinen užívat prostor sloužící k podnikání v souladu s jeho stavebním určením a s touto smlouvou.
3. Nájemce nemá právo v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit podmínky jejich výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, a to ani pokud by tato změna nepůsobila zhoršení poměrů v nemovité věci, nebo by nad přiměřenou mírou nepoškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
4. Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu.
5. Nájemce provádí běžnou údržbu a běžné opravy předmětu nájmu a hrdí náklady na tyto činnosti. Ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy provádí pronajímatel. Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec využívat, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, nemá však právo na to, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc.
6. Změny na předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Podmínkou souhlasu je dohoda nájemce s pronajímatelem o tom, co z toho, co nájemce do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, si při odevzdání věci v případě skončení nájmu oddělí a vezme. Změnu věci provádí nájemce na svoje vlastní náklady, dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, nemá nájemce při skončení nájmu právo na vyrovnání s pronajímatelem podle míry zhodnocení, nebude-li dohodnuto jinak.
7. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pojištěn v rámci pojištění celé nemovité věci.

8. Nájemce se zavazuje třídit a odstraňovat odpad u oprávněných fyzických nebo právnických osob v souladu se zákonem o odpadech a prováděcími předpisy.
9. Nájemce se zavazuje plnit za pronajímatele povinnosti, vyplývající ze zákona o požární ochraně a prováděcích předpisů. Nájemce v plné výši odpovídá za škodu, která řádným neplněním jeho povinností dle tohoto bodu vznikne pronajímateli či třetím osobám.
10. Nájemce může prostor sloužící podnikání opatřit v přiměřeném rozsahu štítkem, návěstím nebo podobným znamením jen se souhlasem pronajímatele, přičemž platí, že žádost musí být podána pronajímateli písemně a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný.
11. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit, včetně odstranění štítku, návěstí nebo podobného znamení a předat je pronajímateli, a to uklizený, v stavu, v jakém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, s dodatečnými změnami, které provedl s souhlasem pronajímatele. V případě, že nájemce nesplní tuto povinnost, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 4% měsíčního nájemného za každý započatý den prodlení.
12. Nájemce je povinen provádět revize spotřebičů a ručního náradí ve lhůtách dle normy ČSN 33 1600 ed. 2 a předkládat pronajímateli protokol o revizích a kontrolách spotřebiče nebo prodlužovacího přívodu provedených podle ČSN 331610.

VII. Skončení nájmu

1. Pronajímatel i nájemce mají právo smlouvu vypovědět bez udání důvodu a to s tříměsíční výpovědní dobou, která začíná vždy 1 den následujícího kalendářního měsíce po doručení písemné výpovědi.
2. Pronajímatel i nájemce mají právo smlouvu vypovědět bez výpovědní doby porušuje-li druhá smluvní strana hrubě své povinnosti:
- a) nezaplatí-li nájemce dlužné nájemné ani do 1 měsíce ode dne, kdy k tomu byl pronajímatelem vyzván.
 - b) poškozuje-li nájemce předmět nájmu či nemovité věci uvedené v článku I. závažným nebo nenapravitelným způsobem
 - c) způsobuje-li nájemce závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které užívají nemovité věci uvedené v čl.I
 - d) užívali nájemce neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno
- Za hrubé porušení povinností pronajímatele se považuje zejména přestane-li být předmět nájmu způsobilý k sjednanému účelu nájmu a pronajímatel nezjedná nápravu do 1 měsíce ode dne, kdy k tomu byl nájemcem písemně vyzván.
3. Výpověď nemusí být odůvodněna, to neplatí, má-li strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že zasílání a doručování všech písemností týkajících se jejich nájemného vztahu se řídí následujícími pravidly.
- a) písemnosti se zasílají datovou zprávou či prostřednictvím držitele poštovní licence na poslední známou adresu druhé smluvní strany vyplývající z této smlouvy nebo z doručené písemnosti od druhé strany.
 - b) odmítne-li adresát takto zaslouanou písemnost převzít, platí že je tímto okamžikem doručena a vrátí-li se odesílateli zpět z jiného důvodu, platí že je doručena dnem, kdy ji pošta přesměřovala zpět k odesílateli.

2. Nájemce se zavazuje oznamovat nejpozději do 5 dnů pronajímateli změnu adresy svého sídla a zejména změnu adresy pro doručení písemnosti.
3. Změny smlouvy mohou být provedeny pouze písemným dodatkem k této smlouvě.
4. Nájemce bere na vědomí, že text smlouvy je veřejně přístupnou listinou ve smyslu zákona o svobodném přístupu k informacím, a že pronajímatel jako povinný subjekt má povinnost na žádost žadatele poskytnout informace o tomto smluvním vztahu včetně poskytnutí kopie smlouvy. Při poskytnutí informace bud potupováno v souladu se zákonem o ochraně osobních údajů.
5. Smluvní vztah se řídí ustanovením občanského zákoníku.
6. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 obdrží pronajímatel a 1 nájemce.
7. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, vyjadřujících jejich pravou a skutečnou vůli a nebyla ujednána v tísní.

V Chomutově dne 2.3.2020