

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ Č. DR/5/2020

uzavřená dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

## **Střední odborná škola Josefa Sousedíka Vsetín**

Sídlo: Benátky 1779, 755 01 Vsetín

IČO: 13643878

DIČ: CZ 13643878

Statutární orgán: **Mgr. Marek Wandrol, ředitel**

Bankovní spojení: ČSOB a.s., č. účtu.: 2676725/0300

jako pronajímatel (dále jen „**Pronajímatel**“, plátce DPH)

a

## **NIKOLINA TEX, s. r. o.**

Sídlo: Družstevní 1646, 755 01 Vsetín

IČO: 28594487

DIČ: CZ28594487

Zastoupena: **Karel Geržičák, jednatel**

Bankovní spojení: Fio Banka, č. ú. 2200067073/2010

Spisová značka: C 33706 vedená u Krajského soudu v Ostravě, zapsáno 23. 7. 2009

jako nájemce na straně druhé (dále jen „**Nájemce**“, plátce DPH)

## **I. Předmět nájmu**

1. Zlínský kraj je vlastníkem nemovité věci - pozemku p. č. 3982 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 1646, zapsané v katastru nemovitostí vedeném příslušným pracovištěm Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj na LV č. 4644 pro obec a k. ú. Vsetín. Pronajímatel prohlašuje, že mu byla předána výše uvedená nemovitá věc k hospodaření, a že je oprávněn na základě zřizovací listiny ji dále pronajmout.
2. Předmětem této smlouvy je nájem prostor nacházejících se v budově č. p. 1646, k. ú. Vsetín, blíže specifikované v odst. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“). Vymezení pronajímaných prostorů je vyznačeno na plánu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn k výkonu své podnikatelské činnosti související s účelem nájmu užívat veškeré příjezdové komunikace, které jsou nezbytné k samotnému provozování této činnosti s tím, že tyto příjezdy jsou kromě nájemce oprávněny užívat i jiné osoby, které nájemce při výkonu své činnosti potřebuje (např. dodavatelé, zákazníci aj.).
4. Pronajatý prostor se nachází v přízemí budovy o výměře 49 m<sup>2</sup> (místnost č. 18) a společný prostor o výměře 4 m<sup>2</sup> (místnost č. 102 WC a společná chodba), nájemci nebude předán, jelikož se jedná o pokračování nájmu.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

## II. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn pronajaté prostory užívat k provozování podnikatelské činnosti - výroba, obchod a služby uvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona (kancelář, prodejna oblečení).
2. Změnit dohodnutý účel užívání pronajatých prostor může nájemce jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

## III. Doba nájmu

Smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou od 1. 4. 2020**.

## IV. Nájemné

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran:
  - za pronájem nebytových prostor ve výši 57,40 Kč měsíčně/ m<sup>2</sup>, tj. 688,80 Kč ročně/m<sup>2</sup>, celkem činí výše nájemného za 49 m<sup>2</sup> měsíčně 2.812,60 Kč (slovy:=dvatisíceosmsetšedesátosmkorunčeských a 0,95 hal=)
  - za pronájem společných prostor ve výši 31,52 Kč měsíčně/m<sup>2</sup>, tj. 378,24 Kč ročně/ m<sup>2</sup>, celkem činí výše nájemného za 4 m<sup>2</sup> měsíčně 126,08 Kč (slovy:=jednostodvacetšestkorunčeských a 0,08 hal=)

**Nájemné za celý předmět nájmu (53 m<sup>2</sup>) činí 2.938,68 Kč měsíčně.**

V případě, že k datu zdanitelného plnění bude pronajímatel povinen odvést DPH, bude částka nájemného navýšena o DPH v zákonem stanovené výši.

2. Nájemné za užívání předmětu nájmu bude hrazeno předem čtvrtletně na základě faktury vystavené pronajímatelem, která bude mít náležitosti daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je první den měsíce stávajícího fakturovaného období. Nájemci bude vystaven daňový doklad nejpozději do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění se splatností 10 dnů ode dne vystavení tohoto dokladu.
3. V ceně nájemného nejsou zahrnuty úhrady za služby související s užíváním předmětu nájmu jako spotřeba elektrické energie, tepla, vodného a stočného, nákladů na úklid (dále jen „služby“). Tyto služby zajišťuje a poskytuje pronajímatel.

### 4. Náklady na služby:

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| - elektrická energie ve výši | 355,-- Kč navýšena o příslušnou sazbu DPH |
| - teplo ve výši              | 285,-- Kč navýšena o příslušnou sazbu DPH |
| - vodné, stočné              | 90,-- Kč navýšena o příslušnou sazbu DPH  |
| - úklid                      | 60,-- navýšena o příslušnou sazbu DPH     |

**Celkem náklady na služby 790,00 Kč měsíčně navýšena o příslušnou sazbu DPH.**

5. Náklady na služby budou nájemcem hrazeny čtvrtletně na základě zálohové faktury vystavené pronajímatelem. Daňový doklad na přijatou platbu bude vystaven nejpozději do 10 dnů od přijetí úhrady dle zákona č. 235/2004 Sb. v platném znění. Vyúčtování skutečných nákladů bude provedeno na základě vyfakturování dodavateli jednotlivých služeb. Služby za úklid budou vyúčtovány na konci prvního kalendářního měsíce následujícího roku.

6. *Sjednané platby nájemného a služeb jsou splatné na účet pronajímatele vedený u ČSOB a.s., č. účtu: 2676725/0300.*
7. *Případnou změnu bankovního spojení je pronajímatel povinen oznámit neprodleně písemnou formou nájemci. V případě, že pronajímatel neoznámí nájemci změnu bankovního spojení, případně ji neoznámí včas, neodpovídá nájemce za případné nedodržení termínu splatnosti plateb nájemného.*
8. *V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného a služeb je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení v zákonné výši.*
9. *Nájemce se zavazuje, že při ukončení nájemního vztahu uhradí částku připadající na spotřebované služby za předemtné období, a to nejpozději do dne splatnosti uvedeného na vyúčtování pronajímatelem provedeném po ukončení nájemního vztahu ihned po obdržení podkladů od dodavatelů energií.*
10. *Základní nájemné bude každoročně upravováno minimálně o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášenou Českým statistickým úřadem (dále jen „ČSÚ“) za předchozí rok. Pronajímatel sdělí nájemci rozsah navýšení na příslušný rok písemně bezodkladně po jejím vyhlášení ČSÚ a současně jej vyzve k provedení úhrady do 14 dnů ode dne doručení výzvy, jejíž přílohou bude faktura. Výzva bude zaslána na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy, v pochybnostech se má za to, že byla doručena nájemci sedmý den ode dne jejího odeslání.*

## **V. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. *Pronajímatel je povinen:*
  - *přenechat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvnímu užívání*
  - *zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájmu*
  - *umožnit nájemci přístup do pronajatých prostor*
  - *udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit smluvnímu užívání.*
2. *Nájemce je povinen:*
  - *užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a zabezpečit ochranu předmětu nájmu před poškozením a zničením*
  - *provádět běžnou údržbu věci a drobné opravy přiměřeně dle Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřeby oprav, které má provést pronajímatel, jinak odpovídá za škodu, která by neoznámením vznikla.*
  - *provést na svůj náklad opravu předmětu nájmu v případě škody na pronajatém majetku, kterou sám zavinil*
  - *vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele v případě, že bude chtít v přiměřeném rozsahu označit nemovitou věc, ve které se nachází předmět nájmu, štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může odmítnout udělit souhlas, a to i bez uvedení důvodu*
  - *umožnit pronajímateli, příp. třetím osobám, přístup do pronajatých prostor v případě oprav, havárií či vzniku mimořádných událostí*
  - *dodržovat právní předpisy a platné vyhlášky a normy na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany*
  - *vybavit předmět nájmu příslušnou protipožární technikou.*
3. *respektovat pokyny a vnitřní předpisy pronajímatele související s ostrahou, vstupem a pohybem osob v objektu. Nájemce je oprávněn provádět změny na předmětu nájmu jen s předchozím písemným*

souhlasem pronajímatele. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad a nebude po pronajímateli požadovat po skončení nájmu finanční vypořádání. Provede-li nájemce změny na pronajatém majetku bez písemného souhlasu pronajímatele, je povinen nejpozději při skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu, nedohodnou-li se strany jinak.

4. Nájemce není oprávněn předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat do podnájmu třetím osobám.
5. V případě, že je nájemce plátcem DPH, je povinen poskytnout pronajímateli kopii osvědčení plátce DPH. Stane-li se plátcem DPH v době trvání nájemního vztahu, je povinen neprodleně oznámit tuto změnu pronajímateli a doložit kopii osvědčení.

#### **VI. Majetkové sankce**

1. Pokud nájemce nevyklidí předmět nájmu ke dni skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 200,- Kč (slovy: =dvěstěkorunčeských=) za každý jednotlivý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty se nezbavuje nájemce povinnosti uhradit pronajímateli vzniklou škodu.
2. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.

#### **VII. Ukončení nájmu**

1. Právní vztah založený touto smlouvou zanikne:
  - písemnou dohodou smluvních stran
  - písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně; výpověď může podat každá ze smluvních stran ze zákonných důvodů; důvod výpovědi musí být obsažen v písemné výpovědi
  - výpovědí nájmu bez výpovědní doby; výpověď může podat každá ze smluvních stran pouze z důvodů dle odst. 2 a 3.
2. Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby:
  - je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než 1 měsíc
  - porušuje-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně (například si nájemce nevyžádá předchozí souhlas pronajímatele při provádění změn na předmětu nájmu, při převodu nájmu na třetí osobu či při opatřování předmětu nájmu znamenými)
  - neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu
  - užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci; pronajímatel není v tomto případě povinen vyzvat nájemce ke sjednání nápravy, případně z dalších zákonem stanovených a v této smlouvě neuvedených důvodů.
3. Nájemce může vypovědět nájem bez výpovědní doby:
  - zanikne-li pronajatá věc zčásti
  - stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu z důvodů, které nejsou na straně nájemce
  - neodstraní-li pronajímatel řádně a včas oznámenou vadu, která zásadním způsobem ztěžuje nebo znemožňuje užívání věci
  - není-li možné kvůli opravě pronajaté věci věc vůbec užívat

- *porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvláště závažným způsobem, a tím působí značnou újmu druhé straně, případně z dalších zákonem stanovených a v této smlouvě neuvedených důvodů.*
4. *Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli nebo jím určenému správci předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně se změnami, jejichž provedení a ponechání i po skončení nájmu pronajímatel odsouhlasil. O odevzdání předmětu nájmu nájemcem bude pořízen protokol.*
  5. *Smluvní strany se dále dohodly s ohledem na specifičnost umístění prostoru, že nájemce nemá právo v případě ukončení nájemního vztahu požadovat po pronajímateli náhradu specifikovanou v § 2315 zákona č. 89/2012 Sb.*

#### **VIII. Ostatní ujednání**

1. *Obě smluvní strany vyjadřují svůj souhlas se zveřejněním této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.*
2. *Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem 1. 4. 2020, pouze však za předpokladu, že do této doby bude zveřejněna v Registru smluv dle čl. VIII odst. 1 této smlouvy, v opačném případě nabývá smlouva účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv. Zveřejnit smlouvu v Registru smluv je povinen pronajímatel.*

#### **IX. Závěrečná ujednání**

1. *Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou.*
2. *Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními obecných právních předpisů, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., v platném znění.*
3. *Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.*
4. *Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží 1 vyhotovení.*
5. *Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem důkladně seznámily, a že tuto smlouvu uzavírají na základě své pravé, svobodné a vážné vůle, prosté omylu, nikoli v tísní na nápadně nevýhodných podmínek. Svými podpisy potvrzují svůj bezvýhradný souhlas s celým obsahem této smlouvy.*
6. *Nedílnou součástí této smlouvy je:*

*Příloha č. 1 Plánek – NIKOLINA TEX, s. r. o., přízemí OP Družstevní*

*Příloha č. 2 Podklad pro stanovení výše úhrady za služby*

**Doložka dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů**

Rozhodnuto RZK dne: 30. 3. 2020

Číslo usnesení: 0216/R08/20

*Ve Vsetíně dne 31. 3. 2020*

*Ve Vsetíně dne .....*

.....  
*pronajímatel*

.....  
*nájemce*

*č. j.: SOŠ/...../2020*