

Smlouva o nájmu č. 15

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění
pozdějších předpisů
(dále jen „smlouva“)

I. Smluvní strany

1. Vyšší odborná škola a Střední průmyslová škola, Rychnov nad Kněžnou, U Stadionu 1166

Se sídlem: 516 01 Rychnov nad Kněžnou, U Stadionu 1166

Jednatel: Mgr. Bc. Dana Havranová, MBA - ředitelka

Zřizovací listina vydaná Zastupitelstvem Královéhradeckého kraje, č.j. 14756/SM/2009

IČ: 75137011 DIČ: CZ75137011

Bankovní spojení: KB Rychnov n. Kn., [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

2. Mervartová Jana, Mgr., advokátka

Sídlo: 516 01 Rychnov nad Kněžnou, Javornická 1501

IČ: 66233259, DIČ: CZ 6551180141

zapsaná v seznamu advokátů České advokátní komory v Praze, ev.č. 8083

(dále jen „nájemce“)

II. Předmět nájmu

Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou:

- nebytové prostory, a to prostory sloužící podnikání (dále jako „předmět nájmu“) v budově čp. 1501 v ulici Javornická v Rychnově nad Kněžnou (čísla místností, jejich výměra, výpočet nájemného a výše úhrad služeb spojených s nájmem, jsou uvedeny v příloze č. 1) této smlouvy.

Nemovitost, ve které se předmět nájmu nachází, tj. budova čp. 1501 v ulici Javornická v Rychnově nad Kněžnou, stojící na pozemku parc. č. 971/2, jehož je součástí, je ve výlučném vlastnictví Královéhradeckého kraje, Pivovarské náměstí 1245/2, 500 03 Hradec Králové, IČ: 70889546 a byla svěřena do hospodaření pronajímateli. Ten předmět nájmu dočasně nevyužívá ke své činnosti. Výše uvedená nemovitost je zapsána na LV 437 pro obec a katastrální území Rychnov nad Kněžnou u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové, Katastrálním pracovišti Rychnov nad Kněžnou. Pronajímatel dále prohlašuje, že k předmětu nájmu dle této smlouvy neexistují práva třetích osob, která by nájemci bránila nebo omezovala užívání předmětu nájmu.

III. Projev vůle

Pronajímatel touto smlouvou ke dni její účinnosti přenechává do nájmu – k dočasnému užívání předmět nájmu nájemci a nájemce ho přijímá a zavazuje se platit za to pronajímateli nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem.

IV. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn provozovat v předmětu nájmu podnikatelskou činnost: právní činnosti. Nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu pouze pro tento účel.

2. Nájemce nesmí k předmětu nájmu, ani jeho části, zříditi užívací právo třetí osobě.

V.

Doba trvání nájmu a skončení nájmu

1. Nájemní vztah se sjednává **na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou.**

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájem vypovědět.

3. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. V případě odeprání přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena třetím dnem po jejím uložení na poště. Výpovědní doba začne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

4. Nájem lze vypovědět i bez výpovědní doby v následujících případech:

a) užívá-li nájemce po předchozím písemném upozornění na protiprávnost jednání s možností výpovědi a marném uplynutí přiměřené lhůty předmět nájmu nad míru přiměřenou okolnostem nebo takovým způsobem, že hrozí zničení věci, může pronajímatel nájem dle § 2228 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, vypovědět bez výpovědní lhůty;

b) užívá-li nájemce předmět nájmu nad míru přiměřenou okolnostem nebo takovým způsobem, že hrozí zničení věci, a v případě naléhavého vážného nebezpečí z prodlení může pronajímatel nájem dle § 2228 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, vypovědět bez výpovědní lhůty bez předchozí výzvy k nápravě;

c) nezaplatil-li nájemce nájemné po předchozím písemném upozornění a marném uplynutí přiměřené lhůty ani do splatnosti příštího nájemného, může pronajímatel nájem dle § 2228 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, vypovědět bez výpovědní lhůty.

5. Nájem dále zaniká:

a) dohodou smluvních stran;

b) zánikem předmětu nájmu.

VI.

Výše, splatnost a způsob platby nájemného se stanovuje takto:

1. Výši měsíčního nájemného včetně úhrad za služby spojené s nájmem tvoří částky uvedené v příloze č. 1 této smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy.

2. Nájemné je stanoveno dohodou, bude hrazeno měsíčně na účet pronajímatele, a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem spolu s úhradami za služby, které jsou spojeny s nájmem. Daňový doklad bude vystaven vždy nejpozději do 15. kalendářního dne od data uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP). Za DUZP bude považován vždy 15. den příslušného kalendářního měsíce. Nájemce se zavazuje nájemné a úhrady za služby s nájmem spojené pronajímateli zaplatit vždy ve lhůtě splatnosti uvedené na daňovém dokladu, která bude činit 14 kalendářních dnů ode dne vystavení daňového dokladu pronajímatelem. Daňový doklad je pronajímatel povinen nájemci doručit. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

3. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného a nebo úhrad za služby spojené s nájmem, je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý kalendářní den prodlení.

4. Smluvní strany se dohodly, že s ohledem na možný pohyb cen nájemného a míru inflace budou po skončení příslušného kalendářního roku jednat o úpravě výše ceny nájemného, a to za použití oficiálních statistických údajů. Pro určení míry inflace je určující příslušný index, který bude zveřejněn Českým statistickým úřadem. Nová výše nájemného a paušálních úhrad za služby spojené s nájmem bude sjednávána dohodou smluvních stran s tím, že případný dodatek ke smlouvě s novou výší nájemného a paušálních úhrad za služby spojené s nájmem bude uzavřen nejpozději do konce dubna daného roku (nesjednají-li si strany písemně lhůtu jinou).

5. Vyúčtování skutečné výše nákladů a záloh na TE+TUV za účtovací období (kalendářní rok) a nová příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu s novou výší záloh na TE + TUV (pokud se bude měnit) - ta k písemnému odsouhlasení nájemcem, budou doručeny nájemci do 4 měsíců od skončení účtovacího období a ve stejné lhůtě bude provedeno i finanční vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.

VII.

Předání předmětu nájmu, jeho údržba a opravy

1. Pronajímatel přenechává a předává při podpisu této smlouvy nájemci předmět nájmu v užívání schopném stavu resp. ve stavu způsobilém k obvyklému užívání (účelu) a nájemce prohlašuje, že se se stavem předmětu nájmu seznámil a v tomto stavu ho přebírá.
2. Nájemce se zavazuje svým nákladem předmět nájmu v užívání schopném stavu resp. ve stavu způsobilém k obvyklému užívání (účelu) udržovat a po ukončení nájmu vrátit ve stavu, v jakém ho převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání – včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejdéle do dvou dnů po skončení nájmu. Jakékoli stavební úpravy lze provádět jen po písemném souhlasu pronajímatele-náklady hradí nájemce. Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu. Smluvní strany sjednávají, že na řešení problematiky týkající se běžné údržby a drobných oprav předmětu nájmu analogicky použijí ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Při ukončení nájmu předá nájemce předmět nájmu vyklizený, uklizený a vybílený (nebude-li smluvními stranami ujednáno jinak). O předání předmětu nájmu po skončení nájmu bude sepsán předávací protokol.

VIII.

Ostatní ujednání

1. Pojištění budovy (sdružený živel) zabezpečí na své náklady pronajímatel, případná další pojištění, či úpravy prováděné nájemcem se souhlasem pronajímatele, nese na svůj náklad nájemce.
2. Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu plnit povinnosti vyplývající z právních a ostatních předpisů o požární ochraně, z právních a ostatních předpisů k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví a dalších předpisů vztahujících se k činnosti nájemce, při užívání předmětu nájmu se řídit pokyny (směrnicemi apod.) pronajímatele a dále zajišťovat předmět nájmu proti krádeži uzamykáním a nést plnou zodpovědnost za škodu způsobenou pronajímateli porušením těchto povinností.
3. Nájemce se zavazuje předat pronajímateli v zapečetěné obálce klíč(e) od předmětu nájmu pro případ havárie nebo požáru. Neporušenost této obálky je nájemce oprávněn si kdykoliv u pronajímatele ověřit.
4. Nájemce umožní pověřeným zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu, bude-li k tomu vážný důvod (kontrola stavu najatého inventáře, inventarizace, opravy a úpravy vedení vody, ústředního topení, el. instalace apod.). Vstup pověřených zaměstnanců pronajímatele do předmětu nájmu (s výjimkou havárie, požáru) je možný pouze za přítomnosti nájemce a nebo odpovědného zaměstnance nájemce.
5. Nájemce je oprávněn se souhlasem pronajímatele umístit na dům, ve kterém se předmět nájmu nachází, štít s uvedením loga a údajů nájemce. Nájemce je povinen návrh tohoto štítu předem doručit k odsouhlasení pronajímateli, který se zavazuje udělit s umístěním loga souhlas, nebude-li tomu bránit vážné důvody. Konkrétní umístění štítu na budově určuje pronajímatel, kdy je podmínkou, že tento štít bude viditelný z ulice Javornická, Rychnov nad Kněžnou.
6. Smluvní strany po vzájemné dohodě vylučují aplikaci ust. § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, ohledně náhrady za převzetí zákaznické základny, kdy výslovně sjednávají, že nájemce nemá nárok na náhradu za převzetí základny za žádných okolností.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti pronajímatele i nájemce, jakož i ostatní náležitosti touto smlouvou neupravené, se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími právními předpisy.
2. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech stejné právní síly, z nichž jeden stejnopis obdrží pronajímatel a jeden stejnopis nájemce.

3. Tato smlouva může být změněna pouze písemně ve formě číslovaných dodatků s podpisy oprávněných osob a zároveň ruší v plném znění Smlouvu o pronájmu č. 15 uzavřenou dne 9. 9. 1996 včetně všech dodatků.

4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran **a účinnosti dnem 1. 1. 2017.**

5. Pronajímatel i nájemce po přečtení této smlouvy prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: Výpočet nájemného – 1 list

Příloha č. 2: Česká advokátní komora-Osvědčení č. 8083

Příloha č. 3: Vnitřní směrnice, která řeší oblast zabezpečení a ostrahy majetku VOŠ a SPŠ v budově čp.1501

V Rychnově nad Kněžnou dne 31. 12. 2016

.....
Mgr. Bc. Dana Havranová, MBA- ředitelka
pronajímatel

.....
Mgr. Jana Mervartová, advokátka
nájemce

Dodatek č. 1

ke Smlouvě o nájmu č. 15 ze dne 31.12.2016

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

I.

Smluvní strany

1. Vyšší odborná škola a Střední průmyslová škola, Rychnov nad Kněžnou, U Stadionu 1166

Se sídlem: 516 01 Rychnov nad Kněžnou, U Stadionu 1166

Jednající: Mgr. Bc. Dana Havranová, MBA - ředitelka

Zřizovací listina vydaná Zastupitelstvem Královéhradeckého kraje, č.j. 14756/SM/2009

IČ: 75137011 DIČ: CZ75137011

Bankovní spojení: KB Rychnov n. Kn., [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

2. Mervartová Jana, Mgr., advokátka

Sídlo: 516 01 Rychnov nad Kněžnou, Javornická 1501

IČ: 66233259, DIČ: CZ 6551180141

zapsaná v seznamu advokátů České advokátní komory v Praze, ev.č. 8083

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli dnešního dne, měsíce a roku

Dodatek č.1 ke Smlouvě o nájmu č. 15 uzavřené dne 31.12.2016, který
mění :

Článek II. Předmět nájmu:

Dodatek č. 1 mění v článku II. odstavec a) přílohu č. 1 v plném znění a nahrazuje ji novou přílohou č.1.

Článek VI. Výše, splatnost a způsob platby nájemného se stanovuje takto:

Dodatek č. 1 mění v článku VI. odstavec 1 přílohu č. 1 v plném znění a nahrazuje ji novou přílohou č. 1, která je nedílnou součástí tohoto dodatku.

Dodatek č. 1 mění v článku VI. odstavec 5 v plném znění a nahrazuje ho v tomto znění:

5. Vyúčtování skutečné výše nákladů a záloh na teplo (TE), záloh na vodné a stočné (v+s) za zúčtovací období (kalendářní rok) a nová příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu s novou výší záloh na TE a v+s (pokud se bude měnit) - ta k písemnému odsouhlasení nájemcem, budou doručeny nájemci do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období a ve stejné lhůtě bude provedeno i finanční vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků. Vyúčtování skutečné výše nákladů za dodávku teplé užitkové vody (TUV) bude doručeno nájemci do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období a ve stejné lhůtě bude pronajímatelem nájemci vystavena faktura za dodávku TUV dle skutečnosti za zúčtovací období.

Článek VIII. Ostatní ujednání:

Dodatek č. 1 doplňuje článek VIII. o následující body:

7. Pronajímatel zodpovídá za pravidelné revize výtahu, elektrického zařízení (včetně svítidel a osvětlení) a hromosvodů, kontrolu ručních hasících přístrojů a požárních hydrantů.

8. Nájemce zodpovídá za provádění kontrol a revizí elektrických spotřebičů, které užívá v najatých prostorech.

9. Nájemce souhlasí s uveřejněním této smlouvy v registru smluv.

Závěrečná ujednání

1. Tento dodatek ke smlouvě o nájmu č. 15 byl vyhotoven ve dvou stejnopisech stejné právní síly, z nichž jeden stejnopis obdrží pronajímatel a jeden stejnopis nájemce.

2. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a **účinnosti dnem 1. 5. 2020**. Ostatní body Smlouvy o nájmu č. 15 ze dne 31.12.2016 zůstávají v platnosti.

Součástí tohoto dodatku jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: Výpočet nájemného – 1 list

V Rychnově n. Kn.dne 23.3.2020

.....
Mgr. Bc. Dana Havranová, MBA- ředitelka
pronajímatel

.....
Mgr. Jana Mervartová, advokátka
nájemce