

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání (včetně nájmu zvedací rampy)

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2302 a násl. Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen občanský zákoník nebo jen o. z.) mezi těmito smluvními stranami:

Pronajímatel: Střední průmyslová škola Otty Wichterleho, příspěvková organizace
Hostovského 910, 549 31 Hronov
IČ 06668356, DIČ CZ06668356
zastoupený ředitelem Ing. Josefem Matyášem
(dále jen pronajímatel)

Nájemce: VIA-NM s.r.o.
Náchodská 285, 549 32 Velké Poříčí
IČ 25258907, DIČ CZ25258907
zastoupený jednatelem společnosti Zdeňkem Malým
(dále jen nájemce)

Předmět nájmu

I.

1. Královéhradecký kraj je vlastníkem stavební parcely č. st. 266/1 v katastrálním území Velké Poříčí, jejíž součástí je stavba č. p. 241, na adrese Velké Poříčí, Náchodská 285, LV 3227. Pronajímateli náleží hospodaření s tímto svěřeným majetkem kraje. Na základě svého oprávnění hospodařit s tímto majetkem kraje přenechává pronajímatel nájemci do nájmu následující nebytové prostory sloužící k podnikání (dále jen nebytové prostory).

Nebytové prostory se sestávají z těchto místností:

kanceláře	o výměře	142,4 m ²
sklady potravinářského zboží č. 1	o výměře	2 376,5 m ²
sklady potravinářského zboží č. 2	o výměře	306,0 m ²
sociální zařízení a chodby	o výměře	95,8 m ²
garáž	o výměře	43,8 m ²
plechový sklad	o výměře	70,0 m ²
celkem		3 034,5 m²

2. Pronajímatel umožní nájemci průchod a průjezd k pronajatým nebytovým prostorám a to po svých pozemcích. Nájemce není oprávněn stát a parkovat na těchto pozemcích, ledaže je to výslovně pronajímatelem povoleno.

3. Nájemce prohlašuje, že nebytové prostory uvedené v odst. 1 přejímá do nájmu s tím, že jejich stav ke dni uzavření této nájemní smlouvy mu plně vyhovuje pro účely nájmu uvedené v čl. II.

4. Předmětem této smlouvy je dále pronájem zvedací rampy s inventárním číslem 0054_31902 v pořizovací ceně 37 971 Kč umístěné ve skladu 3.0246 v objektu školy I, Náchodská 241.

Účel nájmu

II.

Nebytové prostory, včetně zvedací rampy, uvedené v čl. I. této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do nájmu pro účely velkoskladu potravin a administrativy s tím spojené, v souladu s vymezením prostor uvedených v čl. I. této smlouvy.

Nájemné

III.

Nájemné za nebytové prostory včetně zvedací rampy uvedené v čl. I. této smlouvy je pro rok 2020 stanoveno dohodou smluvních stran ve výši 257 Kč za jeden m² prostor za rok. Celkové nájemné tak činí:

ročně 779 867 Kč (bez DPH), t. j. měsíčně 64 989 Kč (bez DPH).

Celkové roční nájemné je splatné na účet pronajímatele v měsíčních splátkách na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem s náležitostmi dle zákona o DPH č. 235/2004 Sb. Splatnost daňového dokladu se sjednává na 10 dnů od jeho doručení nájemci. V pochybnostech platí, že daňový doklad byl doručen nájemci třetí pracovní den od jeho odeslání na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě.

Úhrada za služby

IV.

1. Dále bude nájemce hradit veškeré provozní náklady spojené s provozem nebytových prostor a provozované činnosti.
2. Pronajímatel zajistí nájemci služby spojené s nájmem a to elektřinu, dodávku plynu a vody. Nájemce se zavazuje platit náklady na tyto služby takto:
 - a) Náklady na elektřinu a plyn stanoví pronajímatel na základě odpočtového dílčího měření a cen účtovaných pronajímateli dodavatelem elektřiny a plynu.
 - b) Náklady na vodné a stočné bude pronajímatel účtovat dle odečtů vodoměru v cenách platných v daném období.
3. Náklady na tyto služby se zavazuje nájemce hradit bezhotovostně na účet pronajímatele. Podkladem pro placení nákladů na tyto služby bude daňový doklad s náležitostmi dle zákona o DPH č. 235/2004 Sb., který vystaví pronajímatel vždy za období kalendářního měsíce a to do 15-ti dnů od jeho uplynutí s tím, že splatnost daňového dokladu se sjednává na 10 dnů od jeho doručení nájemci. V pochybnostech platí, že daňový doklad byl doručen nájemci třetí pracovní den od jeho odeslání na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě.

Valorizace plateb

V.

Nájemné dle čl. III. bude k 1.1.2021 zvýšeno o průměrnou roční míru inflace za rok 2020 vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Dále potom bude nájemné zvyšováno vždy k 1. lednu každého následujícího roku o průměrnou roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Takto zvýšená částka platí po celý kalendářní rok. Toto zvýšení je oprávněn provést jednostranným sdělením pronajímatel, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

Práva a povinnosti smluvních stran

VI.

1. Stavební úpravy nebytových prostor je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Je povinen při tom dodržovat podmínky stanovené obecně závaznými právními předpisy týkajícími se provádění stavebních prací. Pokud se strany nedohodnou písemně jinak, ponese náklady na tyto stavební úpravy nájemce plně ze svého a nemá právo na jejich náhradu ani při skončení nájmu.
2. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory řádně a pouze k účelu vymezenému smlouvou a bez souhlasu pronajímatele jej nepřenechat jinému do podnájmu. Nájemce je povinen provádět na své náklady úklid, drobné opravy a běžnou údržbu v pronajatých nebytových prostorách. Zavazuje se dodržovat veškeré protipožární a bezpečnostní předpisy a to jak obecně závazné, tak i stanovené pronajímatelem pro objekt, ve kterém se nachází nebytový prostor, který je předmětem této smlouvy a dbát, aby na majetku pronajímatele nevznikaly škody. V případě vzniku škody v pronajatém prostoru nebo škody způsobené nájemcem, jeho dodavateli nebo zákazníky na jiném majetku pronajímatele, zavazuje se nájemce ji odstranit především uvedením v předchozí stav. V případě, že nájemce neprovede ani po písemném upozornění pronajímatele opravy nebo běžnou údržbu, ačkoliv je povinen je dle této smlouvy provádět, je pronajímatel oprávněn tyto opravy nebo běžnou údržbu provést sám a nájemce je povinen mu uhradit náklady na to vynaložené.
3. Nájemce je povinen na požádání pronajímateli nebo jeho zmocněnci umožnit vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli provést opravy v objektu včetně prací prováděných v pronajatých prostorách. Pronajímatel přitom bude případné práce provádět tak, aby co nejméně narušil provoz sjednané činnosti nájemce.
4. Nájemce je oprávněn umístit na budově označení své firmy o obvyklých rozměrech a provedení. Bude respektovat pokyny pronajímatele, příp. závazné pokyny správních orgánů týkající se tohoto označení.
5. Pronajímatel je povinen udržovat na svůj náklad pronajaté nebytové prostory a jejich příslušenství ve stavu způsobilém k provozování účelu nájmu s výjimkou oprav, údržby a odstraňování škod, které je povinen provádět nájemce (viz. odst. 2).
6. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předat nebytové prostory pronajímateli zpět vyklizené a ve stavu odpovídajícímu počátku nájmu, pokud nebude dohodnuto písemně jinak a předat pronajímateli klíče od nebytových prostor. V případě prodlení nájemce se splněním této povinnosti je povinen nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč denně až do řádného splnění uvedené povinnosti nájemce.

Úroky z prodlení

VII.

V případě prodlení nájemce s placením nájemného anebo plateb uvedených v čl. IV. této smlouvy, je nájemce povinen platit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Účinnost a zánik nájmu VIII.

1. Tato smlouva se uzavírá s účinností od 1. 1. 2021. Uzavírá se na dobu určitou do 31. 12. 2025.
2. Před uplynutím uvedené doby může být nájem ukončen písemnou dohodou nebo výpovědí. Nájemce může dát výpověď i bez uvedení důvodů s tím, že výpovědní doba je v tomto případě v délce tří měsíců a běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.
3. Před uplynutím doby uvedené v odst. 1 může pronajímatel smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v ust. § 2309 o. z. a dále z těchto důvodů:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu uvedený v čl. I. v rozporu s účelem sjednaným ve smlouvě,
 - b) nájemce je o více než 15 dnů v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby,
 - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebyt. prostor, přes písemné upozornění, hrubě porušují klid nebo pořádek v nebytových prostorách nebo v areálu pronajímatele,
 - d) nájemce přenechá předmět nájmu uvedený v čl. I. nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, a to i v případě, kdy nájemce umožní faktické užívání jinou osobou.Nájem v těchto případech skončí uplynutím výpovědní doby. Výpovědní doba je v těchto případech jednoměsíční a běží od doručení výpovědi nájemci.
4. Strany sjednávají, že se ust. § 2230 o. z. pro automatické prodlužování nájmu nepoužijí.

Závěrečná ustanovení IX.

1. Smlouvu lze měnit pouze písemně se souhlasem obou smluvních stran.
2. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopisu.
3. Na důkaz pravé a svobodné vůle projevené v této smlouvě připojují strany své podpisy.

Ve Velkém Poříčí, dne

Nájemce:

Zdeněk Malý

Pronajímatel:

Ing. Josef Matyáš