

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

č. 5/2020

uzavřená dle ust. § 2201 a násl., resp. dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

mezi těmito smluvními stranami:

**Střední průmyslová škola textilní, Liberec, Tyršova 1,  
příspěvková organizace**

zastoupená: Ing. Janou Kočí, ředitelkou školy

sídlo: Tyršova 82/1, 460 05 Liberec V- Kristiánov

IČ: 46747974

e-mail: info@spstliberec.cz

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „*pronajímatel*“)

a

**M A R T I L L A společnost s ručením omezeným,**

zastoupená Ing. Radomilem Mrklasem, jednatelem společnosti

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 5977,

sídlem Broumovská 964, 460 06 Liberec 6,

IČO 49902032

e-mail: mrklas@martilla.com

jako nájemce na straně druhé (dále jen „*nájemce*“)

(pronajímatel a nájemce jsou společně dále označováni jako „*Smluvní strany*“)

## **Článek I**

### **Prohlášení pronajímatele**

1) Pronajímateli byl zřizovací listinou čj. ZL - 20/17-Š předán k hospodaření nemovitý majetek, a to nemovitost č. p. 1, v ulici Tyršova, v Liberci, který je specifikován v příloze č. 1 výše uvedené zřizovací listiny (dále jen nemovitost).

2) Pronajímatel prohlašuje, že:

- a) je výlučným správcem přízemní administrativní budovy číslo popisné 956/4, která se nachází na pozemku parcelní číslo 956 zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na listu vlastnictví číslo 2621 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem v Liberci pro katastrální území Liberec, obec Liberec, okres Liberec.

- b) je v souladu se zřizovací listinou oprávněn níže specifikovaný *předmět nájmu* nájemci na základě této smlouvy pronajmout a tuto smlouvu v celém jejím rozsahu platně uzavřít;
- c) níže specifikovaný *předmět nájmu* je v době podpisu této smlouvy způsobilý ke sjednanému účelu nájmu, přičemž dle nejlepšího vědomí pronajímatele bude předmět nájmu ke sjednanému účelu nájmu způsobilý i v době účinnosti této smlouvy;
- d) k *předmětu nájmu* neuplatňuje žádná osoba práva, která by byla neslučitelná s právy nájemce dle této smlouvy.

## Článek II Předmět nájmu

- 1) Touto nájemní smlouvou pronajímatel přenechává nájemci prostory o rozloze **150 m<sup>2</sup>** (místnosti 102, 109, 110) nacházející se v *nemovitosti* uvedené v čl. I. odst. 2.
- 2) Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k nebytovému prostoru bočním vjezdem z pravé strany areálu a práva přístupu k nemovitosti.
- 3) Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
- 4) Nájemce nebytový prostor se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů v souladu s článkem IV. této smlouvy.

## Článek III Účel nájmu

- 1) Účelem nájmu je užívání *prostoru nájemcem* k provozování podnikatelské činnosti spočívající v obchodní činnosti a potisku textilií.
- 2) *Nájemce* prohlašuje, že se seznámil se stavem *prostoru* před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že *prostor* je vhodný pro sjednaný účel nájmu.
- 3) *Nájemce* není oprávněn užívat *prostor* k jinému účelu, než který je definován v čl. III odst. 1) této smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu *pronajímatele*.
- 4) *Nájemce* není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu *pronajímatele*; to platí, i pokud jde o *část předmětu nájmu*, jeho součást či příslušenství.

#### Článek IV Nájemné a zálohy za služby

- 1) Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran a činí **9.900,- Kč** bez DPH (slovy: *devěttisícdevětset korun českých*) měsíčně, tj. celkem **118.800,- Kč** (slovy: *stoosmnácttisícosmset korun českých*) ročně.
- 2) Částka nájemného je bez DPH. Pokud se pronajímatel stane plátcem DPH, bude nájemné o výši DPH navýšeno.
- 3) Nájemné je splatné na základě faktury za měsíc užívání nájmu, nejpozději do posledního dne daného měsíce, a to na bankovní účet pronajímatele č. **43-6049460267/0100** u **Komerční banky Liberec**. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet.
- 4) V rámci sjednaného nájmu jsou zahrnuty náklady na vytápění prostor, náklady na spotřebu vody a stočné. Náklady na elektrickou energii je nájemce povinen hradit na písemnou výzvu *pronajímatele* ve lhůtě dle splatnosti faktury dle skutečně spotřebovaného množství a v cenách účtovaných *pronajímateli* příslušným dodavatelem (elektrická energie je měřena samostatným elektroměrem).
- 5) Pro případ prodloužení s placením nájemného si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky denně, přičemž tím není dotčeno právo *pronajímatele* na náhradu škody, kterou lze vymáhat samostatně.

#### Článek V Práva a povinnosti nájemce

*Nájemce* je povinen:

- a) řádně a včas uhradit *pronajímateli* sjednané nájemné a náklady za služby;
- b) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
- c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu *pronajímatele* na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
- d) provést změnu předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na svůj náklad;
- e) umožnit *pronajímateli*, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
- f) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při

- práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
- g) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit *pronajímateli* předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak;
  - h) *pronajímatel i nájemce* se dohodli na výpovědní lhůtě 1 měsíc z obou stran.

## Článek VI Práva a povinnosti pronajímatele

*Pronajímatel* je povinen:

- a) předat *nájemci* nebytový prostor ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
- b) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize nebytového prostoru, jeho součástí a příslušenství;
- c) provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností *nájemce* stanovených v této smlouvě.

## Článek VII Doba nájmu, platnost a účinnost

- 1) Nájem podle této smlouvy se sjednává ode dne **1. 7. 2020** a končí **30. 9. 2020**.
- 2) Nájemní smlouva *prostoru* nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu *Smluvními stranami*.

## Článek VIII Ukončení smlouvy

- 1) Tuto smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou nebo výpovědí jedné ze *smluvních stran*, a to pouze z důvodů uvedených v tomto článku. Výpovědní lhůta je 3 měsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé *smluvní straně* z těchto důvodů:
  - a) *Pronajímatelem* může být smlouva ukončena pokud:
    - (i) *nájemce* užívá *předmět nájmu* v rozporu s touto smlouvou, nebo
    - (ii) *nájemce* je o více než tři měsíce v prodlení s placením nájemného nebo zálohy na poplatky za služby spojené s nájmem nebo úhrady za spotřebu elektrické energie, nebo
    - (iii) *nájemce* přenechal *předmět nájmu* do užívání jinému subjektu bez předchozího písemného souhlasu *pronajímatele*, nebo
    - (iv) *nájemce* i přes písemnou výzvu *pronajímatele* provádí nepovolené stavební úpravy, nebo
    - (v) *nájemce* nebude plnit další povinnosti dle čl. V této smlouvy.

b) *Nájemcem* může být smlouva ukončena pokud:

- (i) *nájemce* ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si *prostor* najal, nebo je s přihlédnutím ke všem nově nastalým okolnostem zřejmé, že nemůže mít zájem na jejím dalším provozování způsobem či za podmínek, které jsou předpokládány touto smlouvou, nebo
- (ii) *prostor* se stane bez jeho zavinění nezpůsobilý ke smluvenému užívání, nebo
- (iii) *pronajímatel* poruší jakoukoliv svou povinnost dle této smlouvy.

- 2) Obě *Smluvní strany* jsou oprávněny tuto smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu s 1 měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 3) Obě *Smluvní strany* jsou oprávněny tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby, pokud jedna ze smluvních stran zvláště závažným způsobem porušuje své povinnosti uvedené v této smlouvě a zároveň v souvislosti s tímto porušením způsobí značnou újmu druhé smluvní straně.
- 4) *Smluvní strany* se výslovně dohodly, že v případě ukončení této nájemní smlouvy nebude aplikováno ustanovení § 2220 odst. 1 občanského zákoníku, a to s odkazem na dohodu o zhodnocení věci uvedenou v čl. VII odst. 2 této smlouvy.
- 5) Výpověď této smlouvy jinak než způsobem v této smlouvě výslovně uvedeným se vylučuje.
- 6) Povinnost náhrady škody a povinnost k zaplacení úroků z prodlení dle této smlouvy, při ukončení této smlouvy, zůstává nedotčena.

## Článek IX

### Závěrečná ustanovení

- 1) Ostatní právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
- 2) Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny u věcně a místně příslušného soudu České republiky.
- 3) Smluvní strany se shodly, že na jejich nájemní vztah nebudou aplikovány ustanovení následujících §§ 557, 1999, 2212, 2223, 2226, 2253, 2303, 2312 obč. zák.
- 4) Smluvní strany přebírají podle § 1765 obč. zák. riziko změny okolností.
- 5) Stane-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), použije se § 576 obč. zák. obdobně.
- 6) Ve smyslu § 564 obč. zák. lze změny a doplňky (popř. jiná ujednání) týkající se této smlouvy nebo s touto smlouvou související, činit pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami, a to pouze v listinné podobě, přičemž pro vyloučení pochybností nelze tuto smlouvu měnit či doplňovat ústně ani emailem či jinými elektronickými zprávami.

- 7) *Smluvní strany* se dohodly, že písemnosti týkající se této smlouvy budou doručovány na adresy uvedené v této smlouvě, nebo na adresy, které si po uzavření této smlouvy písemně sdělí. Písemnosti budou doručovány elektronicky nebo prostřednictvím držitele poštovní licence do vlastních rukou s dodejkou nebo prostřednictvím datové zprávy. Nevyzvednou-li si Smluvní strany písemnosti do deseti (10) dnů od uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení písemnosti, i když se Smluvní strany o uložení nedověděly, ačkoliv se v místě doručení zdržují, nebo uvedenou adresu Smluvní strany písemně uvedly. V případě, že se písemnost vrátí jako nedoručitelná, považuje se za okamžik doručení den vrácení písemnosti odesílateli, pokud tato skutečnost nastala dříve než podle lhůty uvedené v předchozí větě.
- 8) Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 9) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž *pronajímatel* obdrží jeden výtisk a *nájemce* jeden výtisk.

V Liberci dne 1. 7. 2020

V Liberci dne 1. 7. 2020



.....  
Ing. Jana Kočí,  
pronajímatel



.....  
Ing. Radomil Mrklas  
nájemce

Střední průmyslová škola textilní, Liberec, Tyršova 1,  
příspěvková organizace  
Tyršova 1, 460 01 Liberec  
Tel.: 485 110 096, Fax: 485 112 230  
IČ: 6747926 