

Manželé

Ladislav Hlom , nar. 22. 11. 1963

Anna Hlomová, nar. 13. 11. 1963

oba trvale bytem Budovatelů 116, Příbram VIII, Psč 261 01

zastoupení

společností IZOP – RK s.r.o.

se sídlem Seifertova 525, Příbram VII, PSČ 261 01

IČO 24286427

zapsaná ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 193193

zastoupená jednatelem panem Ladislavem Hlomem

dále jen pronajímatel

a

Střední odborné učiliště, Sedlčany

příspěvková organizace zřízená Středočeským krajem,

se sídlem: Petra Bezruče 364, 264 80 Sedlčany

IČ: 14 803 844

místo podnikání: Petra Bezruče 364, 264 80 Sedlčany

zastoupená ředitelem školy panem Ing. Jiřím Kolínem, statutární orgán

dále jen nájemce

uzavírají tuto

S m l o u v a o n á j m u č. 11/16

prostor sloužících k podnikání

dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. – občanský zákoník

I.

Manželé Ladislav a Hlom a Anna Hlomová (dále je pronajímatel) mají ve společném jmění manželů pozemek parc. č. st. 1142/3 zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je budova čp. 525 v Příbrami VII, vše pro ně zapsané na LV č. 5555 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj Katastrální pracoviště Příbram, v k.ú. Březové Hory, obec Příbram, část obce Příbram VII.

Manželé Ladislav a Anna Hlomovi pověřili správou shora uvedené nemovitosti společnost IZOP – RK s.r.o. Zmocněním ze dne 4.4.2012 zmocnili zároveň tuto společnost k uzavírání, změnám a ukončení nájemních smluv na nájem nebytových prostor ve shora uvedené nemovitosti.

II.

Pronajímatel pronajímá nájemci touto smlouvou

- kancelář č.111 nacházející se v přízemí budovy čp. 525 v Příbrami VII (dále jen budova) o celkové podlahové ploše 69,6 m² a nájemce takto specifikované prostory do nájmu přijímá.

Pronajímatel a nájemce shodně konstatují, že je jim stav prostor, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy (dále jen předmětné prostory nebo pronajaté prostory) ke dni jejího uzavření znám a jejich stav odpovídá účelu ke kterému jsou pronajímány.

Nájemce bude pronajaté prostory užívat za účelem – provozování pracoviště odborného výcviku prožáky učebního oboru kadeřník.

Pronajímatel se zavazuje v souvislosti s nájmem poskytovat nájemci následující služby

- dodávku el. energie do pronajatých prostor v množství obvyklém pro obdobné prostory,
- vytápění pronajatých prostor v době a množství obvyklém pro obdobné prostory,
- užívání sociálního zařízení s dodávkou vody a odvodem odpadních vod ,
- osvětlení společných prostor budovy, sloužících k příchodu do pronajatých prostor (dále jen společné prostory)
- úklid společných prostor
- odvoz odpadků
- ostrahu budovy

Podle dohody pronajímatele a nájemce jsou oprávněny vstupovat do budovy pracovníci nájemce, jeho obchodní partneři, zákazníci a návštěvníci.

III.

Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory jako řádný hospodář a provádět jejich běžnou údržbu. Běžnou údržbou se rozumí práce, ke kterým není potřeba stavebního povolení či ohlášení. Jakékoliv změny v pronajatých prostorech stavebního a technického charakteru, případně změny instalací, je oprávněn nájemce realizovat pouze po předchozím uzavření písemné dohody, v níž bude sjednán rozsah, cena a způsob úhrady těchto úprav. V případě nesplnění tohoto závazku nemá nájemce po skončení nájmu nárok na úhradu nákladů na úpravy vynaložených ani na zaplacení protihodnoty toho, oč by se případně zvýšila hodnota pronajatých prostor.

Nájemce je povinen při užívání pronajatých prostor plnit všechny povinnosti stanovené touto smlouvou a dodržovat obecně závazné předpisy a ČSN (požární, hygienické, bezpečnostní atd.). Nese přímo odpovědnost za případné škody vzniklé z porušení těchto předpisů vůči třetím osobám.

Nájemce odpovídá za jakoukoli škodu v pronajatých prostorech a společných částech budovy, způsobenou jeho zaměstnanci, obchodními partnery, zákazníky a třetími osobami, které do budovy vstoupí za účelem návštěvy nájemce. Každou takovou škodu je povinen neprodleně odstranit na své náklady, nejpozději však do ukončení nájmu.

Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do pronajatých prostor a to po předchozí dohodě, za účelem kontroly způsobu jejich užívání.

Nájemce není oprávněn pronajaté prostory ani jejich část pronajímat jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Nájemce nesmí ve společných prostorách umísťovat žádné předměty a stěny společných prostor využívat k umístění jakýchkoliv reklamních či obdobných materiálů s výjimkou označení pronajatých prostor názvem své firmy.

IV.

Pronajímatel je povinen plnit povinnosti vlastníka nemovitosti. Zejména je povinen budovu udržovat v řádném stavebně technickém stavu tak, aby nájemce nebyl omezen ve svém právu pronajaté prostory ke sjednanému účelu užívat a poskytovat nájemci řádně služby spojené s nájmem tak jak je touto smlouvou ujednáno.

Pronajímatel je povinen platit daň z nemovitostí a zajistit pojištění budovy proti následkům škod způsobených živelnou událostí.

Pronajímatel neodpovídá nájemci za škodu na zdraví a na majetku, která by vznikla zaměstnancům nájemce, jeho obchodním partnerům, zákazníkům a třetím osobám v pronajatých prostorách a ve společných částech budovy.

V.

Nájemné se sjednává dohodou na částku 170 Kč/m² bez DPH měsíčně. U plátců DPH bude pronajímatel nájemné zdaňovat aktuální výší DPH, která je ke dni uzavření smlouvy 21 %, dle § 56 odstavce 4 zákona č.235/2004 o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů.

Nájemné je splatné měsíčně předem do 28. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele vedený u ČS č. ú.2754482359/0800

Pronajímatel a nájemce se dohodli tak, že shora sjednané nájemné se bude počínaje 1. 1. roku 2017 automaticky každoročně zvyšovat o tolik procent kolik činí míra inflace oficiálně oznámená Českým statistickým úřadem, ev. institucí, která jej nahradí, přičemž mírou inflace se rozumí index růstu spotřebitelských cen v celoročním průměru ve vztahu k předcházejícímu kalendářnímu roku. Základem je vždy výše nájemného za předcházející kalendářní rok. Takto zvýšené nájemné oznámí pronajímatel nájemci písemně či elektronickou cestou vždy do 31.1. každého kalendářního roku a nájemce je povinen nově stanovené nájemné hradit počínaje 1. 2. toho kterého kalendářního roku až do další úpravy výše nájemného podle takto sjednaných pravidel.

Vedle nájemného je nájemce povinen hradit ve stejném termínu a na stejný účet měsíčně následující zálohy na dodávku služeb

- na dodávku tepla	1 950, Kč + DPH
- na dodávku el. energie	2 000, Kč + DPH
- na dodávku vody	500, Kč + DPH

Celková cena za dodávku tepla do pronajatých prostor se stanoví jako podíl veškerých nákladů na dodávku tepla do budovy, stanovený poměrem výměry pronajatých prostor v m² k celkové výměře nebytových prostor v budově v m² (bez společných prostor) za zúčtovací období, kterým je kalendářního rok.

Spotřeba elektrické energie v pronajatých prostorech je měřena podružným elektroměrem. Celková cena za dodávku el. energie představuje částku, kterou je pronajímatel povinen uhradit dodavateli el. energie za zúčtovací období, kterým je období od 1.1. kalendářního roku do 31. 12. kalendářního roku, podle množství naměřeného v tomto období na podružném elektroměru.

Spotřeba vody v pronajatých prostorech je měřena vodoměrem. Celková cena za vodné a stočné představuje částku, kterou je pronajímatel povinen uhradit dodavateli vody za zúčtovací období, kterým je období od 1.1.kalendářního roku do 31.12. kalendářního roku, podle množství naměřeného v tomto období.

Vyúčtování záloh na dodávky elektrické energie, vodného, stočného a tepla je pronajímatel povinen předložit nájemci písemně vždy nejpozději do 30. 4. následujícího kalendářního roku.

Nedoplatek z vyúčtování těchto služeb je nájemce povinen uhradit bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený shora pro příjem nájemného do třiceti pracovních dnů od data, kdy vyúčtování obdrží. Přeplatek z vyúčtování těchto služeb je pronajímatel povinen ve stejné lhůtě uhradit na účet nájemce dle jeho dispozic.

V návaznosti na vyúčtování těchto služeb je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit odpovídajícím způsobem měsíční zálohu na jejich dodávky. Totéž je oprávněn učinit i v případě, že dojde v průběhu trvání nájmu ke zvýšení cen ze strany jejich dodavatelů.

Nájemce je povinen zvýšenou zálohu na dodávku el. energie a tepla a zvýšenou měsíční paušální částku na úhradu ostatních služeb hradit počínaje měsícem následujícím poté, kdy mu bude zvýšení písemně oznámeno.

Dnem zaplacení jakékoliv platby nájemce vůči pronajímateli se rozumí den připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

V případě prodloužení nájmu se zaplacením jakýchkoliv plateb vůči pronajímateli, má pronajímatel právo na úrok z prodloužení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb.

VI.

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.7.2016 do 30.6.2018.

Nájemní vztah dle této smlouvy lze ukončit před uplynutím sjednané doby kdykoli písemnou dohodou smluvních stran.

Dále lze nájemní vztah dle této smlouvy ukončit před uplynutím sjednané doby písemnou výpovědí s uvedením výpovědního důvodu, doručenou druhé smluvní straně a to

a) s výpovědní dobou v trvání tří měsíců, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně ze strany nájemce:

- ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, pro kterou si předmětné prostory touto smlouvou pronajal,
- přestanou-li být pronajaté prostory z objektivních důvodů způsobilé k užívání ke kterému jsou určeny a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostory,
- porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci,

ze strany pronajímatele:

- je-li nájemce v prodlení s placením nájemného a služeb tak, jak je sjednáno v čl. V. této smlouvy delším než jeden měsíc, přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě,
- pokud budova, ve které jsou pronajaté prostory umístěny, má být přestavována tak, že to brání dalšímu užívání pronajatého prostoru,
- jestliže nájemce dá pronajaté prostory do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele,

nájem v těchto případech skončí uplynutím výpovědní doby,

b) bez výpovědní doby

ze strany pronajímatele:

- pokud nájemce dluží na nájemném a na úhradě služeb za dobu delší než tři měsíce,
- porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli např. tím, že užívá pronajaté prostory v rozporu s touto smlouvou nebo je užívá tak, že dochází k jejich nadměrnému opotřebení či poškození, a přes písemnou výzvu pronajímatele tento stav nenapraví.

Nájem v těchto případech končí doručením písemné výpovědi a nájemce je povinen předat pronajaté prostory pronajímateli nejpozději do jednoho měsíce od doručení písemné výpovědi.

VII.

V den skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli pronajaté prostory v řádném stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Pokud nebudou pronajaté prostory odevzdány v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení je pronajímatel oprávněn prostory do tohoto stavu uvést sám a nájemce je povinen uhradit mu takto vzniklé náklady bezhotovostním převodem na shora uvedený účet určený pro placení nájemného deseti pracovních dnů poté, kdy mu budou náklady vyúčtovány.

V případě prodlení nájemce s vyklizením pronajatých prostor po skončení nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli částku odpovídající nájemnému za období prodlení a dále smluvní pokutu ve výši 200,- Kč za každý den prodlení. Smluvní pokuta a nájemné za období prodlení s vyklizením pronajatých prostor jsou splatné bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený shora do deseti pracovních dnů poté, kdy budou pronajímatelem nájemci vyúčtovány. Nárok na náhradu škody tím není dotčen.

VIII.

V záležitostech touto smlouvou neřešených platí ustanovení občanského zákoníku v aktuálním znění.

Veškeré písemnosti dle této smlouvy budou doručovány na adresu smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě pochybností o dnu doručení jakékoli písemnosti platí dohoda smluvních stran, že písemnost byla doručena desátým pracovním dnem po jejím odevzdání držiteli poštovní licence k doporučenému doručení.

Smlouvu lze měnit na základě oboustranné dohody písemnými dodatky.

Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.

Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že tato byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz souhlasu ji vlastnoručně podepisují.

V Příbrami dne 27.5.2016

za pronajímatele
Ladislav Hlom
jednatel IZOP – RK s.r.o.


IZOP-RK
s.r.o.

Seifertova 525,
Příbram VII, PSČ 261 01
tel.: 318 628105
IČ: 24286427 DIČ: CZ24286427

nájemce (za nájemce)



STŘEDNÍ ODBORNÉ UČILIŠTĚ
Sedlčany, Petra Bezruče 364