**Smlouva**

**o nájmu nebytového prostoru v objektu Obchodní akademie, vyšší odborné školy cestovního ruchu a jazykové školy s právem státní jazykové školy Karlovy Vary, příspěvková organizace**

(Sepsáno podle ustanovení § 2302 a násl. §§ dle zák. č. 89/2012 Sb.,

ve znění pozdějších předpisů)

**Smluvní strany:**

***1. Obchodní akademie, vyšší odborná škola cestovního ruchu a jazyková škola s právem státní jazykové zkoušky Karlovy Vary, příspěvková organizace***

**Bezručova 1312/17, 360 01 Karlovy Vary**

Zastoupená: **Mgr. Pavel Bartoš, ředitel**

Se sídlem: Bezručova 1312/17

360 01 Karlovy Vary

IČO: 63553597

DIČ: CZ63553597 (nejsme plátci DPH)

Bankovní spojení: ………………………………., ČSOB a.s., pob. Karlovy Vary

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

a

***2. Ladislav ZELENKA***

Se sídlem: Pod Lesem 46, Velký Rybník

363 01 Ostrov

IČO: 03447171

Bankovní spojení: ……………………….., Komerční banka a.s., Karlovy Vary

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

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2302 a násl. Občanského zákoníku (dále jen „smlouva“):

**Čl. I.**

**Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel má ve správě nemovitost ve vlastnictví Karlovarského kraje, pozemek p. č. 116, jehož součástí je budova č. p. 634, která je využívána jako občanská vybavenost – školní zařízení Obchodní akademie, vyšší odborná škola cestovního ruchu a jazyková škola s právem státní jazykové zkoušky Karlovy Vary, příspěvková organizace odloučené pracoviště) Šmeralova 44 (dále jen „předmětná nemovitost“). Toto své právo hospodaření dokládá výpisem z katastru nemovitostí, **LV č. 29** pro k. ú. Rybáře, obec Karlovy Vary, zapsané u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálního pracoviště Karlovy Vary. Pronajímatel Nájemci Smlouvou přenechává za účelem **výroby potravin se specializací na úpravu masa nejvyšší kvality metodou Sos-vide** do užívání níže uvedené nebytové prostory umístěné v předmětné nemovitosti.
2. Jedná se o nebytové prostory nacházející se v předmětné nemovitosti, konkrétně o prostory bývalé školní kuchyně o podlahové výměře **187 m2** (dále jen „předmět nájmu), které bude nájemce užívat pro výrobu potravin a zavazuje se platit za to pronajímateli nájemné. Půdorys předmětu nájmu tvoří přílohu č. 1 smlouvy. Půdorys venkovních okolních přístupových ploch tvoří přílohu č. 2 smlouvy.
3. Předmět nájmu byl komplexně stavebně rekonstruován v roce 2001 a zkolaudován dne 11. 12. 2001, rozhodnutím vydaným Magistrátem města Karlovy Vary pod č. j. SÚ/7961/01/Šv-330.
4. Prostory předmětu nájmu (tj. bývalé školní kuchyně nejsou vybaveny žádným kuchyňským zařízením a žádným nábytkem.
5. V předmětu nájmu je instalováno:
6. vzduchotechnické zařízení se strojovnou tohoto zařízení v prostorech původní kotelny v suterénu (tč. mimo provoz a bude zprovozněno na náklady nájemce),
7. zdvihací zařízení – nákladní výtah o nosnosti 500 kg (tč. mimo provoz a bude zprovozněn na náklady nájemce),
8. chladicí box

Poznámka:

Na sociálním zařízení jsou umyvadla, sprchy a WC plně funkční, ale potřebují drobné

dílčí opravy nebo údržbu (omítky, malovaní, někde i opravu dveří) na náklady nájemce.

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k výkonu výroby potravin.

**Čl. II.**

**Doba trvání nájmu**

1. Pronajímatel přenechá nájemci předmět nájmu **na dobu určitou, a to od 1. 9. 2020 do 31. 12. 2025**.
2. Smlouvu může pronajímatel písemně vypovědět v souladu s podmínkami podle § 2309 zákona č. 89/2012 Sb, občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Výpovědní lhůta je v těchto případech stanovena na tři měsíce a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího doručení výpovědi.
3. Smlouvu může nájemce písemně vypovědět v souladu s podmínkami podle § 2308 občanského zákoníku.
4. Účinnost smlouvy může skončit také písemnou dohodou smluvních stran.
5. Účinnost smlouvy také končí rozhodnutím nadřízeného orgánu o zrušení některé ze smluvních stran, pokud se jedná o zrušení bez právního nástupce.

**Čl. III.**

**Nájemné a úhrada nákladů za užívání pronajatých prostor**

1. **Nájemné za plochu**

Výše nájemného byla sjednána v pevné částce **15 000,00 Kč** (slovy: *patnáct tisíc korun českých)* za měsíc. Nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách na základě podepsané smlouvy do 10. dne následujícího měsíce.,

1. **Podíl nákladů na vodné a stočné**

Nájemce se zavazuje hradit podíl nákladů na vodné a stočné v měsíční paušální částce **3 000,- Kč** vč. DPH/měsíc a je splatný v pravidelných měsíčních splátkách na základě podepsané smlouvy do 10. dne následujícího měsíce.

Náklady na elektrickou energii a plyn si bude nájemce hradit sám. Dodávka tepla bude řešena vytápěním varny za pomoci rekuperační jednotky vzduchotechniky, kterou nájemce zprovozní na svůj náklad a jednotku vzduchotechniky bude rovněž provozovat na svůj náklad

1. **Způsob platby ceny nájemného a služeb**

Způsob platby ceny nájemného a paušální částky za vodné tj. celkem **18 000,- Kč** vč./DPH (slovy: *osmnáct tisíc korun českých)* za příslušný měsíc bude nájemcem hrazeno převodem z bankovního účtu nájemce na bankovní účet pronajímatele: č. 262992484/0300 vedeného u ČSOB a.s. pobočka Karlovy Vary, VS = číslo smlouvy, do 10. dne následujícího měsíce.

1. **Inflační doložka**

Nájemné bude každoročně automaticky navýšeno o procentuálně vyjádřený index

průměrné míry zvýšení spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášený Českým statistickým úřadem.

**Čl. IV.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Smluvní strany berou na vědomí, že stavební úpravy předmětu nájmu je možné provádět pouze po vzájemné písemné dohodě a v souladu se stavebním účelem pronajímaných prostor.
2. Smluvní strany konstatují, že předmět nájmu je ve způsobilém stavu ke smluvenému účelu užívání.
3. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu v řádném stavu a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno.
4. Pronajímatel umožní nájemci přístup do předmětu nájmu dle jeho provozních potřeb. K tomuto účelu budou nájemci zapůjčeny klíče od zadního vchodu, opatřeného mříží a přístupového vchodu se schodištěm, vlevo od nákladního výtahu. Soupis ostatních předaných klíčů viz příloha, bod 3).

Poznámka: Nájemci se doporučuje výměna vložek FAB u všech přístupových dveří do

provozovny s tím, že pronajímatel obdrží v obálkách zapečetěných nájemcem duplikát každého přístupového klíče.

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nezbytné informace týkající se dodavatelských činností orgánům provádějícím audit a kontrolu.
2. Pronajímatel souhlasí s umístěním označení provozovny (max. do rozměru 60 x 30 cm) po dobu trvání smlouvy, na vchodové dveře budovy. Také souhlasí s prezentací ve společných prostorách/nástěnkách budovy, tj. na místě v budově určenému k tomuto účelu. Po skončení nájmu je nájemce povinen veškerá znamení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pro případ porušení Nájemcovy povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s odstraněním znamení.
3. Nájemce bere na vědomí, že osobní výtah je trvale vyřazen z provozu.
4. Nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu na své náklady a dodržovat podmínky stanovené v kolaudačním rozhodnutí.
5. Nájemce se zavazuje zajišťovat v předmětu nájmu na své náklady, v souladu s legislativou a návody výrobce:
6. elektrorevize rozvaděčů, elektrorevize vnitřních rozvodů, osvětlení a pevně připojených zařízení na el. rozvod, např. výtahu, vzduchotechniky, chladicího boxu atd.
7. veškeré revize a kontroly plynovodů a plynových spotřebičů,
8. prohlídky, odborné zkoušky, provozní prohlídky a inspekční prohlídky nákladního výtahu,
9. kontroly, revize a údržbu vzduchotechnického zařízení,
10. odborné kontroly požárních klapek, instalovaných ve vzduchotechnickém potrubí,
11. kontroly ručních hasicích přístrojů a vnitřních odběrních míst,
12. kontroly funkčnosti nouzového osvětlení,
13. čištění lapolu,
14. deratizaci.
15. Nájemce se zavazuje řádně obhospodařovat předmět nájmu a případné jím způsobené škody uhradit pronajímateli, popřípadě je odstranit na vlastní náklady.
16. Nájemce umožní pronajímateli přístup do předmětu nájmu na jeho žádost a to v doprovodu osoby pověřené nájemcem.
17. Nájemce ručí v plném rozsahu za bezpečnost a ochranu zdraví osob, které se budou zdržovat v předmětu nájmu.
18. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel neodpovídá a ani neprovádí letní ani zimní údržbu venkovních přístupových komunikací.
19. Nájemce se dohodne s pronajímatelem na místě umístění nádoby pro směsný odpad a na místě parkování vozidel nájemce.
20. Pronajímatel organizačním opatřením ředitele školy zajistí, aby na přístupové komunikaci ke dveřím nákladního výtahu určeného pro zásobování neparkovala žádná vozidla pronajímatele, soukromá vozidla zaměstnanců školy, ani vozidla žáků školy.
21. Nájemce zajistí, že jeho služební vozidla, ani soukromá vozidla jeho zaměstnanců nebudou při parkování bránit vjezdu do školního parkoviště a výjezdu ze školního parkoviště.
22. Nájemce poskytne pronajímateli na jeho požádání kopie všech revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení (VTZ), případně umožní jejich skenování. Uvedené se týká i nevyhrazených zařízení, včetně kontrol provedených HZS.
23. Při skončení nájemního vztahu předá nájemce pronajímateli:
24. předmět nájmu v provozuschopném stavu, respektive ve stavu v jakém pronajímatel umožnil jejich technickou úpravu pro potřeby Nájemce, s přihlédnutím k běžnému opotřebení během uzavřeného nájemního vztahu,
25. veškerou zapůjčenou technickou a stavební dokumentaci, návody k obsluze,
26. doklady o provedených revizích, zkouškách a kontrolách,
27. veškeré klíče od pronajatých prostorů a uzamykatelných technických zařízení.

**Čl. V.**

**Spolupráce smluvních stran**

1. Smluvní strany se zavazují spolupracovat v zájmu zajištění a organizace požární ochrany v pronajatých prostorách. K tomu účelu si nájemce vlastními prostředky zajistí školení svých zaměstnanců, bude se řídit pokyny preventisty – pracovníka pronajímatele, bude pronajímatele informovat o všech zjištěných závadách z hlediska požární ochrany v předmětu nájmu.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat a řídit se požární směrnicí a dokumentací, kterou zpracoval pronajímatel. Při vzniku požáru nebo v případě ohrožení musí pracovníci nájemce postupovat podle požárních směrnic, požárního evakuačního plánu a řádu ohlašovny požárů. Součástí smlouvy je poučení, které je uvedeno v příloze.
3. Pronajímatel bude zajišťovat kontroly a revize vnitřního odběrního místa – vodního hydrantu umístěného v prostoru pronájmu u schodiště.
4. Ohlašovna požáru je v sekretariátu je v sekretariátu školy Obchodní akademie, vyšší odborné školy cestovního ruchu a jazykové školy s právem státní jazykové zkoušky Karlovy Vary, příspěvková organizace, odloučené pracoviště Šmeralova 44, umístěném v 1. patře budovy školy.
5. Nájemce je seznámen s informací, že objekt školy je zařazen do zvýšeného požárního nebezpečí a má ustanovenou vlastní požárně preventivní hlídku.
6. Obě smluvní strany se dohodly, na volném, ale řízeném přístupu do:
7. prostoru s vodoměrnou šachtou (hl. uzávěr vody a vodoměr),

b) prostoru s plynoměrem (hlavní uzávěry plynu a plynoměry – pro pronajaté prostory a původní školní byt),

c) prostoru bývalé kotelny v suterénu (uzávěry tepla na rozdělovači, uzávěry teplé vody, strojovna vzduchotechniky, měření tepla a množství dodané teplé vody)

d) do prostoru s umístěním elektroměrového rozvaděče (elektroměr pro předmět nájmu a hlavní jistič pro předmět nájmu)

Zdůvodnění:

* Volný přístup je vyžadován z důvodu provádění vlastních kontrolních měřidel, nebo pro provádění odečtů dodavateli energií. Dále nutností přístupu k zařízení
* v případě revizí a kontrol, k uzávěrům nebo hl. jističům v případě mimořádné
* události, např. při havárii zařízení nebo požáru.
* Vstupní dveře musí být uzamykány z důvodu zamezení vstupu nepovolaných osob.
* Cizí osoby budou do výše uvedených prostorů doprovázeny pronajímatelem, nebo nájemcem s ohledem na důvod vstupu.

**Čl. VI.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Pronajímatel výslovně prohlašuje a potvrzuje nájemci, že k uzavření této nájemní smlouvy udělila předchozí písemný souhlas Rada Karlovarského kraje (IČ: 70891168) a to usnesením č. RK 992/08/19 ze dne 19. 8. 2019 a rozhodnutím OSM č. OSM/N/PO/065-08-2020.
2. Jakékoliv změny smlouvy mohou být provedeny po vzájemné dohodě obou smluvních stran, a to formou písemného dodatku ke smlouvě. Smlouva je nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smlouvu se zavazuje uveřejnit pronajímatel a oznámení o uveřejnění doručit nájemci na adresu sídla uvedenou v záhlaví smlouvy. V ostatním se smlouva řídí občanským zákoníkem. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s tím, že obě vyhotovení mají platnost a závaznost originálu.
3. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, jednotlivá ujednání odpovídají jejich svobodné a pravé vůli. Smluvní strany smlouvu uzavřely po vzájemné dohodě, nikoliv v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran. Na důkaz toho ji podepisují.

V Karlových Varech dne: …………………………… V Karlových Varech dne:…………………………

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

za pronajímatele za nájemce

Mgr. Pavel Bartoš Ladislav Zelenka