

Střední zdravotnická škola Brno, Jaselská, příspěvková organizace

se sídlem Jaselská 7/9, PSČ 602 00 Brno

bankovní spojení: KB Brno č. ú. 546 37 – 621/0100

IČ: 00637998

zastoupená PhDr. Zuzanou Číkovou - ředitelkou

(na straně jedné jako „pronajímatel“)

a

Roman Caha

se sídlem Údolní 401/38, 602 00 Brno

IČ: 70459860, DIČ: CZ7906183835

zastoupená Romanem Cahou

(na straně druhé jako „nájemce“)

uzavírají podle § 2201 - 2320 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, o nájmu a podnájmu prostor sloužících k podnikání, níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto:

Smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání.

Článek 1.

Základní ustanovení, identifikace nemovitostí

1. Jihomoravský kraj, zřizovatel pronajímatele, je vlastníkem budovy č.p. 7/9 umístěné na pozemku p.č. 445 a 446, k.ú. Veverí, obec Brno, zapsané na LV č. 3672 (dále jen „budova“). Budova byla na základě Zřizovací listiny ze dne 30.4.2015 č.j. 20/6 předána pronajímateli k hospodaření.
2. Pronajímatel je oprávněn na základě Zřizovací listiny ze dne 30.4.2015 č.j. 20/6 pronajmout nebytové prostory nacházející se v uvedené budově a dále specifikované v článku 2. této smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn podnikat v předmětu podnikání: **maloobchod se smíšeným zbožím.**

Článek 2.

Předmět smlouvy

Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci nebytové prostory o celkové ploše 25,93 m². nacházející se v přízemí (viz. příloha č.1) budovy uvedené v čl. I této smlouvy. Nebytové prostory, které jsou podle této smlouvy předmětem nájmu, jsou v této smlouvě také označovány jako „předmět nájmu“.

Článek 3.

Účel nájmu

1. Účelem nájmu je užívání nebytových prostor za účelem provozování kantýny pro potřeby žáků a zaměstnanců školy.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetímu subjektu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, není však omezen v dispozicích se svým zařízením.
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení v souladu s vydanými rozhodnutími příslušných správních (obecních) orgánů a je způsobilý k užívání a k účelům sjednaným v této smlouvě. Nájemce prohlašuje, že byl s právním i stavebně-technickým stavem pronajímaných prostor seznámen.

Článek 4.

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru

1. Nájemné

Nájemce se zavazuje za předmět nájmu specifikovaný v článku 2. této smlouvy hradit smluvně sjednané nájemné ve výši **3 929,- Kč měsíčně** (slovy třítisícedevětsetdvacetdevět). V této částce nejsou zahrnuty ceny za elektrickou energii, vodné a stočné. Výše nájemného je stanovena dle kalkulace nájemného (viz. příloha č.2), která je nedílnou součástí této smlouvy.

V provozovně je umístěn podružný elektroměr v.č. 2017010140 a podružný vodoměr v.č. 17FA163349 P. Odečet stavu elektrické energie, a vodného a stočného bude prováděn měsíčně, vždy k poslednímu dni.

Smluvní strany se dohodly, že nájemné za období 1.7.- 31.8.příslušného kalendářního roku činí 500,-Kč (slovy: pět set korun českých) měsíčně.

Nájemné za příslušný kalendářní měsíc bude nájemci hrazeno v hotovosti nebo bezhotovostně na účet pronajímatele č. ~~2602017010140~~ Komerční banka, a.s., na základě vystavené faktury pronajímatelem, vždy k poslednímu dni v měsíci. Splatnost faktury se sjednává na 14 dnů ode dne doručení faktury.

Platební podmínky

V případě prodlení se zaplacením splátky nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení, kterou je nájemce povinen uhradit na účet pronajímatele společně s dlužnou částkou nájemného a úhradou za plnění poskytovaná v souvislosti s úhradou nákladů za elektrickou energii do 15 dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele. V pochybnostech se má za to, že výzva byla doručena třetí den po odeslání.

2. Valorizace

Výše nájemného se každoročně změní o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí rok a to tak, že se zvyšuje výše nájemného stanovená pro bezprostředně předcházející rok. Výše nájemného se zvýší od počátku nového kalendářního roku. Výši nájemného pro příslušný kalendářní rok upravenou o výše uvedenou míru inflace v předchozím kalendářním roce včetně nové výše čtvrtletních plateb sdělí pronajímatel nájemci do jednoho měsíce od zveřejnění Českým statistickým úřadem. Neuhrazené nájemné od začátku kalendářního roku doplatí nájemce spolu s nejbližší platbou nájemného po oznámení změny roční výše nájemného. Toto ustanovení se nepoužije, pokud by meziroční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen byla záporná.

Článek 5.

Doba nájmu, ukončení smlouvy

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od **1. září 2020 do 31.8.2021.**
2. Smluvní strany touto smlouvou zřizují ve prospěch nájemce právo prodloužit dobu nájmu o 12 měsíců, a to i opakovaně. Pokud ani jedna ze smluvních stran nejméně 3 měsíce před ukončením nájemního vztahu neoznámí písemně ukončení nájemního vztahu, nájemní vztah se prodlouží automaticky vždy o 12 měsíců za stejných podmínek dle této smlouvy.
3. Nájemní vztah založený touto smlouvou může zaniknout kdykoli písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí z důvodů a za podmínek uvedených v občanském zákoníku.
4. Nájemce se zavazuje v den, kdy nájem končí předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

Článek 6.

Práva a povinnosti smluvních stran

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat prostory s péčí řádného hospodáře. Zavazuje se rovněž, že bez zbytečného odkladu oznámí pronajímateli všechny skutečnosti, které by mohly ohrozit stav pronajatých prostor. Zejména upozorní na všechny hrozící škody. Generální opravy a všechny opravy většího rozsahu zajistí pronajímatel. Běžnou údržbu a drobné opravy zajišťuje nájemce i bez předchozí konzultace s pronajímatelem. O takto vynaložených nákladech je však povinen vést účty.
2. Nájemce odpovídá v celém rozsahu za dodržování předpisů a cen při prodeji zboží, pořádek v pronajatých prostorách a dodržování protipožárních a bezpečnostních předpisů. Další pravidla a předpisy týkající se skladování a manipulace se zbožím jsou dána posudkem hygienika, který bude přiložen spolu s oprávněním k podnikání k této smlouvě.
3. Nájemce se zavazuje dodržovat nařízení a vyhlášky Ministerstva školství a zdravotnictví vztahující se k poskytování potravin ve školách.
4. Nájemce není oprávněn zakoupit jakoukoli součást zařízení potřebnou pro provoz bez předchozí konzultace s pronajímatelem.
5. Nájemce je povinen při skončení nájmu předat pronajímateli nebytové prostory v provozuschopném stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a pokud je vybavil vlastním nábytkem nebo zařízením, taktéž i vyklizené.
6. Poškození nad rámec obvyklého opotřebení je nájemce povinen pronajímateli nahradit, a to uvedením do původního stavu nebo finanční náhradou nejpozději do jednoho měsíce od vzniku škody.
7. Nájemce na sebe přebírá odpovědnost za prodávaný sortiment v kantýně.
8. Nájemce bude nabízet k prodeji a prodávat jen potraviny, které splňují požadavky, uvedené v § 32 odst. 2 školského zákona a v prováděcích právních předpisech. Porušení této povinnosti zakládá právo vypovědět smlouvu bez výpovědní doby za zvlášť závažné porušení povinností nájemce.
9. Nájemce provádí veškerý úklid v pronajatých místnostech (viz.příloha č.1) ve vlastní režii, včetně přístupového schodiště z ulice Jaselská (boční vchod)
10. Klíče od pronajatých prostor budou uloženy v zapečetěné obálce v kanceláři školy (m.31) pro umožnění přístupu v případě nepředvídatelné události.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen neprodleně odstranit veškeré závady, které by bránily v řádném užívání pronajatých prostor.
2. Pronajímatel je po předchozím upozornění nájemce oprávněn ke vstupu do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádně a v souladu s touto smlouvou.

Článek 7.

Zvláštní ujednání

1. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu nevážnou žádná práva ani povinnosti, které by bránily jeho řádnému užívání nájemcem dle této smlouvy a že ke dni podpisu této smlouvy nejsou pronajímateli známy skutečnosti, které by mohly mít bezprostřední vliv na rozhodnutí nájemce uzavřít tuto smlouvu.
2. Vyskytnou-li se události, které jedné nebo oběma smluvním stranám částečně nebo úplně znemožní plnění jejich povinností podle této smlouvy, jsou smluvní strany povinny se o tomto bez zbytečného odkladu informovat a společně podniknout kroky k jejich překonání.

Článek 8.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nejdříve dnem podpisu této smlouvy.
2. Tuto smlouvu lze měnit jen vzestupně číslovanými písemnými dodatky. Změna čísla účtu kterékoli ze smluvních stran a kontaktních osob není důvodem k uzavírání dodatku ke smlouvě. Tyto změny budou druhé smluvní straně oznamovány písemnou formou jako doporučené psaní a to osobou oprávněnou jménem oznamující strany jednat.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom a jedno obdrží zřizovatel – majetkový odbor.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sjednána na základě jejich pravé a svobodné vůle, že si její obsah přečetly a bezvýhradně s ním souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

04 -09- 2020

V Brně dne.....

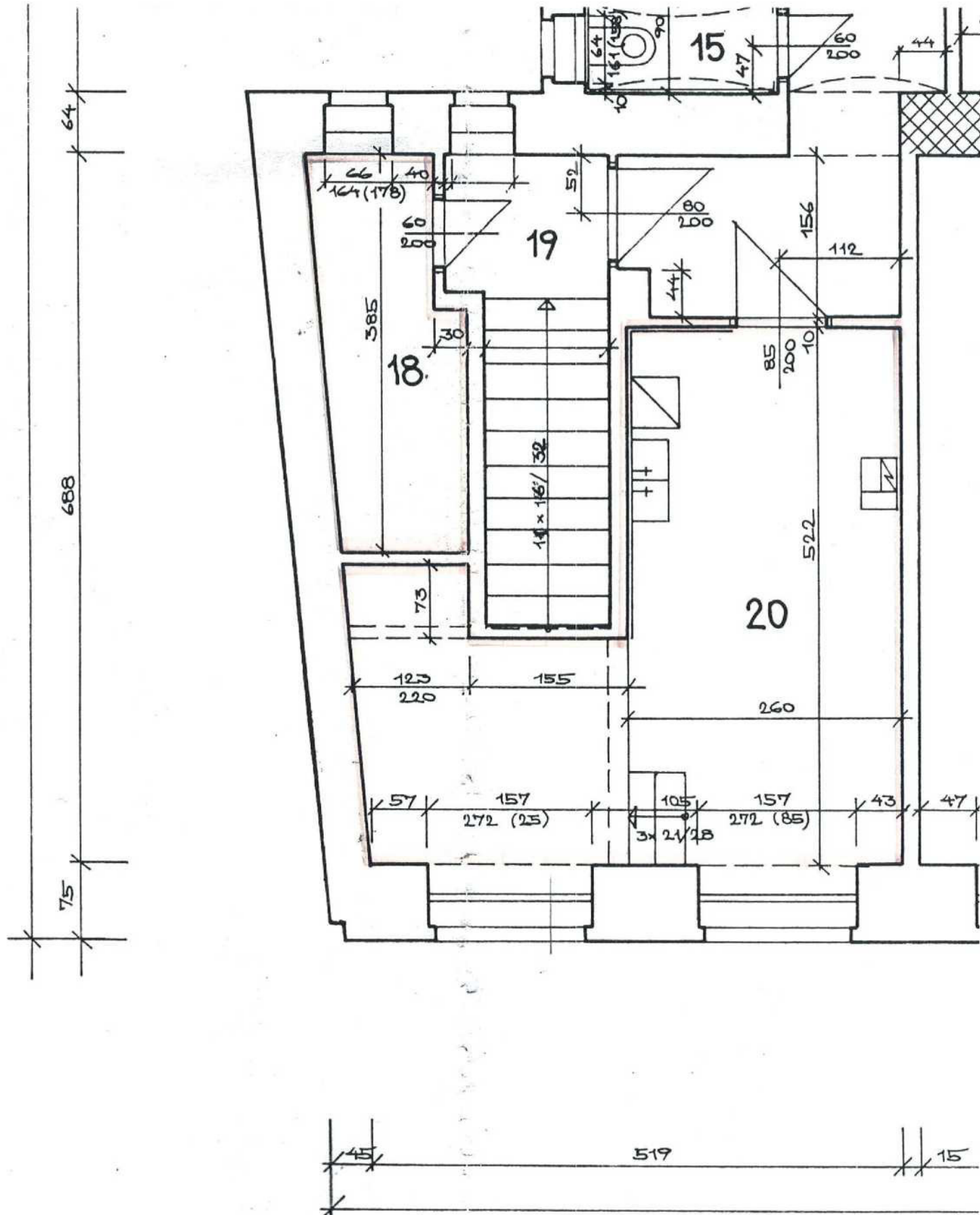
04 -09- 2020

V Brně dne.....

Pronajímatel:
PhDr. Zuzana Číková

Nájemce:
Roman Caha





PŘÍLOHA č. 1

KALKULACE NÁJEMNÉHO – ŠKOLNÍ KANTÝNA, STŘEDNÍ ZDRAVOTNICKÉ ŠKOLY, BRNO, JASELSKÁ 7/9.

Tato kalkulace je nedílnou součástí smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání.

1. Pronájem nebytových prostor (měsíc leden-červen a září-prosinec)

Pronájem nebyt.prostor v dané lokalitě za cenu obvyklou/rok	Kč	1 550
Pronajatá plocha celkem m2	m2	25,93
Nájemné/rok (12 měsíců)	Kč	40 192
Nájemné/rok (10 měsíců)	Kč	33 493
Nájemné/měsíc celkem	Kč	3 349

2. Náklady na vytápění (měsíc říjen-duben)-paušál

Náklady na vytápění/měsíc paušál	Kč	400
celková vytápěná plocha	m2	21,13
náklady na vytápění pronajatých prostor-paušál/7 měsíců	Kč	2 800
náklady na vytápění/rozpuštěno do 10 měsíců	Kč	280
Vytápění/měsíc celkem	Kč	280

3. Spotřeba vody+stočné

vlastní vodoměr v.č. 17FA163349 P	m3	0
	Kč	0,00
	Kč	0,00
vodné+stočné/měsíc celkem	Kč	0

4. Spotřeba elektřiny

vlastní elektroměr v.č. 2017010140	Kč	0
Elektřina/měsíc celkem	Kč	0

5. Odvoz a likvidace odpadu (měsíc leden-červen a září-prosinec)

	Kč	200
odvoz a likvidace odpadu/měsíc celkem	Kč	200

6. pronájem - prázdniny (měsíc červenec, srpen) - paušál

pronájem prázdniny	Kč	1 000	
Kalkulace celkem 10 měsíců		měsíc	rok
1. pronájem/10 měsíců		3 349	33 493
2. vytápění (rozpuštěno do 10 měsíců)		280	2 800
3. vodné+stočné		0	0
4. elektřina		0	0
5. odvoz a likvidace odpadu/10 měsíců		200	2 000
6. nájemné za měsíc červenec, srpen (rozpuštěno do 10 měsíců)		100	1 000
Cena pronájem celkem	Kč	3 929	39 290

Výše nájemného je platná od 1.9.2020

V Brně dne

04 -09- 2020

pronajímatel

nájemce

PhDr. Zuzana Číková
ředitelka Střední zdravotnické
školy Brno, Jaselská, příspěvkové
organizace

Roman Caha