

Smlouva o nájmu nebytových prostor

č.30/2007, č.j.VOŠZ/1446/2007

uzavřená dle ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu
a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů

mezi

1. školou **Střední zdravotnická škola a Vyšší odborná škola zdravotnická, Ostrava, příspěvková organizace**
zapsanou ve Zřizovací listině evid.č.ZL/033/2001
sídlem Ostrava-Vítkovice, 703 00, Jeremenkova 2
IČ 00600920
jednající PhDr. Iva Pelikánová, ředitelka školy
(dále také jen „pronajímatel“)

a

2. společností **Jiří Georgiev, AUTO TUNING**
sídlem Ostrava-Mariánské Hory, 709 00, Hornická 2676/52
IČ 640 82 873
jednající Jiří Georgiev
(dále také jen „nájemce“)

společně také „smluvní strany“

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel pronajímá nájemci touto smlouvou č.30/2007, č.j.VOŠZ/1446/2007, dle Zřizovací listiny evid.č.ZL/033/2001, čl.IX, bod 2.3. a usnesením Rady Moravskoslezského kraje č.136/4898 ze dne 1.8.2007, do nájmu nebytový prostor (dílny, sociální zařízení a šatna) o celkové výměře 200 m² ve smluvní části 86 000,- Kč slovy osmdesátšesttisíc korun českých, který se nachází v budově školy na ulici Fráni Šrámka, č.p. 1209/5, město Ostrava-Mariánské Hory, a to se všemi jeho součástmi a příslušenstvím (dále také jen „nebytový prostor“).
2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázící 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 hlavním vchodem do nemovitosti.
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
4. Nájemce nebytových 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 III. a IV. této smlouvy.

II. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat nebytový prostor pro výkon jeho podnikání dle Živnostenského listu, jehož kopie je přílohou této smlouvy. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.
2. Nájemce se zavazuje, že bez souhlasu pronajímatele neposkytne předmět nájmu třetí osobě do podnájemního vztahu.

III. Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení, náklady za služby

1. Roční nájemné, které smluvní strany sjednaly je ve výši 86 000,- Kč slovy osmdesátšesttisíc korun českých nájemce je povinen uhradit pronajímateli, ve čtvrtletních splátkách ve výši 21 500,- Kč slovy dvacet jedna tisíc pět set korun českých, takto:
 1. splátka do 15. ledna
 2. splátka do 15. dubna
 3. splátka do 15. července
 4. splátka do 15. října každého kalendářního roku.
2. Nájemné je nájemcem splatné čtvrtletně na základě vystavené faktury pronajímatelem a to na bankovní účet pronajímatele č. 71633761 u Komerční banky Ostrava. Splatnost faktury je minimálně 14 dnů. V případě prodlení je nájemce povinen zaplatit pronajímateli majetkovou sankci ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet.
3. Smluvní strany se dohodly, že spotřebované energie budou fakturovány dle podružného měření. Elektrická energie a dodávka tepla, včetně zálohových plateb, bude fakturována nájemci firmou SOVEKO PLAST, s.r.o., Fráni Šrámka 5, Ostrava – Mariánské Hory, 709 00, na základě plateb dodavateli těchto energií. V případě ukončení nájemní smlouvy budou smluvní vztahy s dodavateli těchto energií převedeny zpět na pronajímatele. Vzniklé pohledávky a nedoplatky nebudou pronajímatelem akceptovány a musí být firmou Jiří Georgiev, AUTO TUNING uhrazeny v plné výši. Ostatní služby si nájemce sjednává a hradí sám.
4. Platba za zastavěnou plochu je stanovena na základě Rozhodnutí 48. schůze Rady městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky ze dne 13.02.2001 pod Usnesením č.881/48 vypočtena na částku 7 240,- Kč slovy sedm tisíc dvě set čtyřicet korun českých. Platba bude provedena bezhotovostně na základě vystavené faktury, čtvrtletně v částce 1 810 ,- Kč slovy jedentisíc osm setdeset korun českých.
5. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu, oprávněn jednostranně zvýšit náklady za služby z důvodu navýšení cen dodavatelů energií a služeb.
6. Nájemce se zavazuje přistoupit k dohodě o změně výše nájemného z důvodu inflace. Změna výše nájemného bude řešena samostatným dodatkem k této smlouvě.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. 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 písemně a 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) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu;
 - e) sjednat pojištění věcí, strojů a zařízení v pronajatých nebytových prostorách proti všem v úvahu přicházejícím rizikům sám na své vlastní náklady;
 - f) nájemce je oprávněn umístit v prostorách nájmu logo a označení své firmy jen se souhlasem pronajímatele;
 - g) provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 10 000,-Kč; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
 - h) opravy a úpravy, které podléhají stavebnímu ohlášení nebo stavebnímu povolení dle zákona č. 50/1976 Sb. (Stavební zákon), nebo v hodnotě nad 10 000,-Kč slovy desetitisíc korun českých, nebo provedení úprav, při kterých je nutné v pronajatých prostorách jakkoliv zasahovat do podlah, zdiva a veškerých instalací, budou tyto konzultovány s pronajímatelem a k jejich provedení musí pronajímatel vydat písemný souhlas, který bude dodatkem smlouvy;
 - i) provést změnu předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na svůj náklad;
 - j) 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 v objektu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
 - k) 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 a stvrdit svým podpisem na smlouvě, že byl seznámen se základními předpisy – Příloha č.1;
 - l) nájemce si na své náklady zajistí požárního preventistu, který bude zajišťovat ve spolupráci s pronajímatelem dodržování požárních předpisů v prostorách, které jsou předmětem pronájmu;
 - m) 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;

2. 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, které jsou předmětem nájmu, pokud není dohodnuto jinak;
 - c) provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.

V. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává ode dne 01.01.2008 na dobu neurčitou.
2. Nájem končí:
 - 2.1. písemnou dohodou smluvních stran;
 - 2.2. písemnou výpovědí;
Ta musí být doručena druhé smluvní straně, přičemž výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi a činí šest měsíců.
 - 2.3. V případě, že nájemce bude o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo nákladů za služby, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět v patnáctidenní výpovědní lhůtě, která počíná běžet dnem následujícím po dni jejího doručení.
 - 2.4. V případě, že pronajímatel podstatným způsobem poruší své povinnosti z této smlouvy, je nájemce oprávněn smlouvu vypovědět v patnáctidenní výpovědní lhůtě, která počíná běžet dnem následujícím po dni jejího doručení.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanským zákoníkem a právními předpisy s ním souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
3. Smlouva byla vypracována ve 4 vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po 2 výtiscích s platností originálu.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

V Ostravě dne 30.11.2007

V Ostravě dne 30.11.2007

.....
PhDr. Iva Pelikánová, ředitelka školy
pronajímatel

.....
Jiří Georgiev
nájemce