

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. 001/2020

uzavřená v souladu s ustanovením § 2201 a násl. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
ve znění pozdějších předpisů

Základní škola, Most, Rozmarýnová 1692, příspěvková organizace

IČO: 473 24 082

sídlem: Most, Rozmarýnová 1692, 434 01

zastoupeno: Ing. Bohumilem Moravce, ředitelem školy

bankovní spojení:

(dále jen „pronajímatel“),

a

Kateřina Gyrová

IČO: 432 40 577

Se sídlem: Most – Velebudice, Skyřická 108, 434 01

(dále jen „nájemce“),

(společně dále jako „smluvní strany“)

uzavírají k níže uvedenému dni, měsíci a roku tuto

n á j e m n í s m l o u v u:

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem mimo jiné následující nemovitosti:

- budovy č. p. 1491/3, nacházející se na pozemku parc. č. 6277, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovištěm Most na listu vlastnictví č.1, pro katastrální území Most II, obec Most, ulice Rozmarýnová.

2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytový prostor o celkové výměře 21 m² umístěný v přízemí – spojovací chodba objektu A a C , a to za účelem provozování kiosku v souladu se školskými a hygienickými předpisy (prodej občerstvení).

3. Smluvní strany prohlašují, že předmětem nájmu (dále jen „předmět nájmu“) podle této smlouvy je nebytový prostor označený v čl. I. odst. 2.

II.

Nájemné

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu za nájemné sjednané dle čl. II. odst. 2. této smlouvy nájemci k dočasnému užívání a nájemce předmět nájmu přijímá do užívání a zavazuje se hradit smluvené nájemné.

2. Výše celkového měsíčního nájemného činí 805,-- Kč. vč. DPH ve výši určené platným právním předpisem.

3. Nájemné je splatné měsíčně (za daný kalendářní měsíc) vždy do 15. dne příslušného měsíce.

4. Společně s nájemným je nájemce povinen hradit úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Výše těchto úhrad je stanovena výpočtovým listem, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1. Změna výpočtového listu nevyžaduje uzavření dodatku k této smlouvě.
5. Jestliže úhrnný index spotřebitelských cen v kterémkoli kalendářním roce trvání této smlouvy vzroste za takový kalendářní rok nejméně o 2 %, nájemné se zvýší dle míry růstu tohoto indexu za takový kalendářní rok. Pojem růst indexu spotřebitelských cen se rozumí tento pojem, tak jak je užit v ust. § 67 odst. 1 zák. č. 155/1995 Sb. Pro stanovení míry růstu tohoto indexu jsou rozhodující údaje Českého statistického úřadu. V případě vyjádření míry růstu uvedeného indexu s přesností setiny procenta a vyšší se údaje nižší než 0,05 % zaokrouhlují na celé desetiny procenta dolů, údaje od 0,05 % na celé desetiny procenta nahoru.
6. Zvýšení nájemného dle čl. II odst. 5. nastane automaticky od 1. dubna roku následujícího po roce, kdy vznikl k této úpravě důvod, tedy v roce následujícím po roce, kdy takový nárůst nastal. Základem pro výpočet zvýšeného nájemného je nájemné, jak bylo naposledy před tímto zvýšením sjednáno nebo zvýšeno dle čl. II odst. 5.
7. V případě změny nájemného během kalendářního roku bude alikvotní část nájemného (nedoplatek nebo přeplatek) doplacena či vrácena do 30 dnů od nabytí účinnosti změny nájemného nebo do 30 dnů od podpisu dodatku k této smlouvě, kterým bude uvedená změna nájemného provedena.
8. Veškeré platby nájemce se uskutečňují buď bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, nebo jiným doručením pronajímateli pokud toto jiné doručení právní předpisy umožňují. Sjednává se, že povinnost zaplatit peněžitý závazek dle této smlouvy je splněna okamžikem, kdy bude příslušná částka připsána na účet pronajímatele nebo mu doručeno. Pronajímatel není povinen převzít částečné plnění.
9. V případě ukončení nájmu v průběhu roku bude případný přeplatek na nájmu vyúčtován a vrácen nájemci.

III. Trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá od 1.10.2020 na dobu neurčitou.
2. Tuto smlouvu lze ukončit:
- a) dohodou,
 - b) výpovědí,
 - c) odstoupením pronajímatele z důvodů uvedených v čl. III. odst. 4. této smlouvy,
3. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. Pokud pronajímatel vypoví smlouvu po porušení povinnosti nájemce dle čl. III. odst. 4, je výpovědní doba jednoměsíční a počíná rovněž běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu bez udání důvodu v případě prodlení nájemce s plněním kteréhokoliv peněžitého závazku vyplývajícího z této smlouvy přesahujícího 60 dní, pokud nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou, nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele nebo pokud nájemce hrubě porušuje závazky ze smlouvy. Výpověď smlouvy musí být písemná a nabývá účinnosti dnem doručení nájemci.

IV.

Práva a povinnosti účastníků

1. Předmět nájmu smí být užíván pouze k účelu uvedenému ve smlouvě.
2. Nájemce je povinen pronajímateli vždy předem písemně oznámit vznik skutečností bránících mu v užívání předmětu nájmu k dohodnutému účelu nepřetržitě po dobu více než dvou měsíců.
3. Nájemce není oprávněn předmět nájmu zastavit nebo jinak zatížit, a to ani z části. Nájemce není bez předchozího souhlasu pronajímatele oprávněn předmět nájmu dále podnajímtout nebo jinak přenechat k užívání jinému.
4. Bez předchozího souhlasu pronajímatele není nájemce dále oprávněn:
 - podnikat v předmětu nájmu společně s třetí osobou, byť společníkem či akcionářem, nebo v rámci právnické osoby, jíž bude společníkem, členem či akcionářem,
 - provádět změny předmětu nájmu, včetně stavebních úprav (s předchozím souhlasem pronajímatele může změny prostor provádět jen na svůj náklad a bez vyrovnání za zhodnocení prostoru, pokud pronajímatel vzhledem k okolnostem případu nerozhodne jinak),
 - umísťovat v předmětu nájmu ani na budově žádná firemní označení
5. Nájemce se zavazuje provádět údržbu předmětu nájmu včetně úklidu na vlastní náklady. Nájemce se dále zavazuje, že po skončení této smlouvy předá bez zbytečného odkladu předmět nájmu vyklizený.
6. Nájemce je povinen vždy (v provozní době a v naléhavých případech mimo provozní dobu) umožnit pronajímateli a osobám jím pověřených průchod předmětem nájmu a přístup do předmětu nájmu zejména za účelem kontroly plnění povinností nájemce, kontroly stavu předmětu nájmu a z jiných provozních důvodů (např. provádění oprav, revizí, k nimž je povinen pronajímatel).
7. Nájemce je povinen dodržovat při užívání předmětu nájmu všechny bezpečnostní, požární a jiné právní předpisy a předpisy pronajímatele vydané pro zajištění provozu předmětu nájmu a počínat si při užívání předmětu nájmu tak, aby nebyly porušovány dobré mravy v předmětu nájmu a nedocházelo k omezování práv pronajímatele a třetích osob.
8. Nájemce je povinen hlásit ihned (nejpozději do sedmi dnů ode dne, kdy k této změně dojde) pronajímateli veškeré změny týkající se nájemce (změnu bydliště, sídla, právní formy apod.), jakož i změny údajů rozhodných pro stanovení případných plateb nájemce.
9. Nájemce je povinen oznamovat bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v předmětu nájmu a potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za újmu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla.
10. Smluvní strany sjednávají, že po skončení nájemního vztahu nebude nájemce požadovat ani náhradu nákladů spojených se změnou pronajaté věci ani protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota pronajaté věci.
11. Nájemce prohlašuje, že se s předmětem nájmu před podpisem smlouvy seznámil, a že je mu znám jeho stav.

12. Předání předmětu nájmu nájemci proběhne obvykle do dvaceti pracovních dnů ode dne uzavření smlouvy; o předání a převzetí se sepíše předávací protokol, který bude opatřen podpisy obou smluvních stran.

13. Nejpozději ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen pronajímateli předat, nebude-li písemně dohodnuto jinak, předmět nájmu řádně vyklizený a uvedený do původního stavu. Nepředá-li nájemce pronajímateli předmět nájmu včas, je pronajímatel oprávněn do předmětu nájmu vstoupit bez přítomnosti nájemce a předmět nájmu na náklady nájemce vyklidit (včetně nákladů přepravních), a to taktéž bez jeho přítomnosti. Věci nájemce budou uskladněny a nájemce je povinen zaplatit pronajímateli skladné v obvyklé výši. Pokud budou věci nájemce uskladněny dodavatelským způsobem, je nájemce povinen nahradit pronajímateli náklady s tím vzniklé. Nepřevezme-li nájemce své věci do šesti měsíců od ukončení nájmu, je pronajímatel oprávněn věci prodat a částku představující jejich kupní cenu po započtení svých pohledávek zaslat nájemci bez zbytečného odkladu. Vráť-li se takto zaslaná částka jako nedoručitelná zpět, je pronajímatel oprávněn ponechat si ji.

14. Sjednává se zákaz postoupení veškerých pohledávek vzniklých v souvislosti s plněním smluvních ujednání ze strany nájemce a dále zákaz započtení proti pohledávkám pronajímatele vyplývajících ze smlouvy.

V.

Smluvní sankce

1. Poruší-li nájemce své povinnosti převzaté podle této smlouvy, zejména pak dle čl. IV, a nenapraví-li závadný stav k výzvě pronajímatele v přiměřené době ne delší 5 dnů, má pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Výpověď dle tohoto článku je účinná doručením.

2. Pro případ prodlení nájemce s plněním jakéhokoliv peněžitého závazku se sjednává, že pronajímatel má právo požadovat smluvní pokutu ve výši 2 % z dlužné částky za každý jednotlivý případ prodlení s tím, že smluvní pokuta nebude vyměřena v případě, kdy její výše bude v jednotlivém případě prodlení nižší nebo rovna 100,- Kč.

3. Pro případ porušení povinnosti nájemce neprovádět v předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele žádné změny včetně stavebních úprav se sjednává, že pronajímatel má právo požadovat smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každý jednotlivý případ prodlení.

4. Pro případ porušení povinnosti nájemce umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu jak v provozní době, tak v naléhavých případech mimo provozní dobu se sjednává, že pronajímatel má právo požadovat smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý jednotlivý případ prodlení.

5. Pro případ porušení povinnosti nájemce hlásit pronajímateli změny týkající se nájemce se sjednává, že pronajímatel má právo požadovat smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý jednotlivý případ prodlení.

6. Pro případ porušení povinnosti nájemce užívat Předmět nájmu jen k účelu sjednanému ve smlouvě se sjednává, že pronajímatel má právo požadovat smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé porušení takové povinnosti nájemcem. Tato smluvní pokuta není v rozporu s ustanovením čl. III odst. 4 této smlouvy a obě tyto povinnosti obstojí vedle sebe.

7. Pro případ porušení povinnosti nájemce předat nejpozději ke dni skončení nájmu předmět nájmu řádně uklizený, vyklizený a stavebně upravený do původního stavu se sjednává, že pronajímatel má právo požadovat smluvní pokutu ve výši rovnající se aktuálnímu měsíčnímu nájemnému za každý i započatý měsíc, v němž porušení této povinnosti nájemce bude trvat.

8. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo domáhat se náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, včetně náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčena povinnost splnit smluvní pokutou zajištěnou povinnost nebo odstranit závadný stav. Smluvní pokutu lze požadovat bez ohledu na zavinění. Jednotlivé smluvní pokuty obtojí vedle sebe, lze je ukládat i opětovně. Odstoupení od smlouvy se nedotýká nároku na zaplacení smluvní pokuty ve výši vzniklé do nabytí účinnosti odstoupení.

9. Smluvní pokuty jsou splatné na základě výzvy pronajímatele doručené nájemci do termínu uvedeného ve výzvě s tím, že lhůta pro úhradu je stanovena maximálně v délce do 60 (šedesáti) kalendářních dnů ode dne doručení výzvy.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Sjednává se, že smluvní strany považují povinnost doručit písemnost do vlastních rukou za splněnou i v případě, že adresát zásilku, odeslanou na jeho v této smlouvě uvedenou či naposledy písemně oznámenou adresu pro doručování, odmítne převzít, její doručení zmaří nebo si ji v odběrní lhůtě nevyzvedne, a to desátým dnem ode dne vypravení písemnosti. Smluvní strany sjednávají, že veškerá korespondence bude adresována na adresy uvedené v záhlaví smlouvy.

2. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich zpřístupnění ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., zákona o svobodném přístupu k informacím v platném znění a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného. Smluvní strany sjednávají, že veškeré spory z této smlouvy budou řešit primárně dohodou.

4. Nestanoví-li tato smlouva jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění, a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

5. Tato smlouva byla vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž jeden stejnopis obdrží pronajímatel, jeden obdrží nájemce. Příloha č. 1 je nedílnou součástí této smlouvy. Jakákoliv změna této smlouvy je neplatná, pokud nemá písemnou formu v podobě číslovaného dodatku.

6. Tato smlouva **podléhá** uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v souladu s tímto zákonem uveřejní pronajímatel, a to nejpozději do 30 dnů od jejího podpisu. V případě nesplnění tohoto ujednání může smlouvu uveřejnit v registru nájemce.

7. Po uveřejnění v registru smluv obdrží nájemce do datové schránky/e-mailem potvrzení z registru smluv. Potvrzení obsahuje metadata, je ve formátu .pdf, označeno uznávanou elektronickou značkou a opatřeno kvalifikovaným časovým razítkem. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nebude, kromě potvrzení o uveřejnění tohoto dodatku, nijak dále o této skutečnosti informován.

8. Při nakládání s osobními údaji se smluvní strany řídí Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES.

9. Smluvní strany po řádném přečtení této smlouvy a seznámení se s jejím obsahem prohlašují, že je jim znám její smysl a účel, že tato odpovídá projevu jejich vůle a že k ní přistupují svobodně a vážně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

10. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

V Mostě, dne: 24.9.2020

V Mostě, dne: 24.9.2020

.....
Pronajímatel
Ing. Bohumil Moravec, ředitel školy

.....
Nájemce
Kateřina Gyrová

Výpočtový list

ke Smlouvě č. 001/2020

Nebytový prostor o rozloze 21 m² cena za 1 m² 300,00 Kč za rok

1. Nájemné

21 m² x 300,-Kč = 6.300,- Kč za rok

525,00 Kč měsíčně

2. Vodné

46 m³ za rok, tj. 3,83 m³ za měsíc : 30 dní = 0,13 x 21,74 = 2,83 m³

2,83 m³ x 50,77 Kč =

144,00 Kč měsíčně

3. Stočné

46 m³ za rok, tj. 3,83 m³ za měsíc : 30 dní = 0,13 x 21,74 = 2,83 m³

2,83 m³ x 48,14 Kč =

136,00 Kč měsíčně

Nájemné bude hrazeno **měsíčně do 15. dne v měsíci** na účet Základní školy, Most, Rozmarýnová 1692, příspěvková organizace u České spořitelny a.s., pobočka Most, **č. ú. 1040969339/0800** v celkové částce **805,00 Kč**

Nájemné nájemce nehradí v době hlavních prázdnin, tzn. v měsících červenec a srpen.

4. Elektrická energie

Spotřebovaná elektrická energie bude účtována čtvrtletně dle skutečné spotřeby vykázané elektroměrem. Sazba činí **4,65 Kč/kWh**.

Odpočet bude provádět školník pan Petr Säckl a odevzdá k fakturaci k poslednímu dni ve čtvrtletí stávajícího roku.

Stav elektroměru ke dni 22.9.2020 - 4196,1 kWh
(viz. přiložená fotografie)



.....
Pronajímatel

Ing. Bohumil Moravec, ředitel školy

.....
Nájemce

Kateřina Gyrová