

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Vyšší odborná škola a Střední průmyslová škola Žďár nad Sázavou

Studentská 1, Žďár nad Sázavou, PSČ 591 01

zastoupená Ing. Jaroslavem Kletečkou, ředitelem školy

IČO: 48895598

DIČ: CZ48895598

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

a

DEL a. s.

Italská 1580/26, Vinohrady, 120 00 Praha 2

(doručovací adresa: Strojírenská 38, 591 01 Žďár nad Sázavou)

zastoupená Ing. Jiřím Kabelkou, předsedou představenstva

Ing. Zdeňkem Králíčkem, místopředsedou představenstva

IČ: 24284734

DIČ: CZ24284734

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

uzavírají smlouvu o pronájmu nebytových prostor v budově Vyšší odborné školy a Střední průmyslové školy Žďár nad Sázavou, pracoviště Strojírenská 6.

I.

Úvodní ustanovení

Kraj Vysočina je vlastníkem nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 3896 pro obec Žďár nad Sázavou a k. ú. Město Žďár, vedeného Katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, které na základě zřizovací listiny a jejích příloh tyto nemovitosti předal do hospodaření příspěvkové organizaci zřizované Krajem Vysočina, tj. pronajímateli.

II.

Předmět a účel nájmu

Předmětem nájmu, upraveného touto smlouvou jsou nebytové prostory budovy bez čp/če, stavby pro výrobu a skladování, postavené na pozemku par. č. 7250 v obci Žďár nad Sázavou a k. ú. Město Žďár, tj. montážní jámy o celkové výměře 620,1 m², včetně jeřábové dráhy pro jeřáb o nosnosti 25 t a přístupové cesty v prostoru haly, za účelem montážní činnosti a skladování materiálu nájemce.

V období od 1.1.2017 do 31.3.2017 se předmět nájmu rozšiřuje o 150 m² nebytového prostoru – prostoru haly dílen pronajímatele.

Pronajímatel se zavazuje pronajmout nájemci výše uvedený předmět nájmu a nájemce se zavazuje za pronájem a služby s ním spojené zaplatit cenu uvedenou v čl.III.

III. Nájemné a služby spojené s užíváním

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude stanoveno takto:
 - v částce 20 460,- Kč měsíčně při užití předmětu nájmu za účelem montážní činnosti (v období od 1.1.2017 do 31.3.2017: 26 630 Kč)
 - v částce 10 180,- Kč měsíčně při užití předmětu nájmu za účelem skladování (v období od 1.1.2017 do 31.3.2017: 13 190 Kč)

2. Nad rámec sjednané výše nájmu je nájemce povinen hradit náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu takto:
 - 28 760,- Kč měsíčně při užití předmětu nájmu pro montážní činnosti, do této částky jsou zahrnuty náklady na:

teplo	15 750,- Kč
elektrická energie	12 690,- Kč
vodné stočné	320,- Kč

(v období od 1.1.2017 do 31.3.2017:
35 740,- Kč měsíčně při užití předmětu nájmu pro montážní činnosti, do této částky jsou zahrnuty náklady na:

teplo	19 560,- Kč
elektrická energie	15 760,- Kč
vodné stočné	420,- Kč

 - 9 180,- Kč měsíčně při užití předmětu nájmu pro skladování, do této částky jsou zahrnuty náklady na teplo

teplo	9 180,- Kč
-------	------------

(v období od 1.1.2017 do 31.3.2017:
11 400,- Kč měsíčně při užití předmětu nájmu pro skladování, do této částky jsou zahrnuty náklady na:

teplo	11 400,- Kč
-------	-------------

3. Při kombinovaném způsobu využívání předmětu nájmu v měsíci pro montážní činnost a skladování tj. výpočet fakturované částky bude nájemné včetně nákladů na služby stanoveno následujícím způsobem:
$$\frac{X}{Z} \cdot 49\,220^* \text{ Kč} + \frac{Y}{Z} \cdot 19\,360^{**} \text{ Kč}$$
kde X je počet dní v měsíci - montáž
kde Y je počet dní v měsíci - skladování
kde Z je celkový počet dnů v měsíci
(* v období od 1.1.2017 do 31.3.2017: 62 370 Kč;
** v období od 1.1.2017 do 31.3.2017: 24 590 Kč)

4. Počet dnů v měsíci, ve kterých byla montážní jáma využívána pro montážní činnosti a pro skladování, bude stanoven po dohodě obou smluvních stran po uplynutí příslušného kalendářního měsíce.
5. Nájemné uhradí nájemce na základě faktury vystavené pronajímatelem bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u KB č. ú. xxxxxxxxxxxxxxxx. Faktura bude vystavena za kalendářní měsíc a splatná do 14 kalendářních dnů ode dne vystavení faktury.
6. V případě, že nájemce nedodrží sjednaný termín splatnosti, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci za každý den prodlení úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky.

IV. Doba nájmu

1. Nájemní vztah se sjednává od 1. 1. 2017 na dobu neurčitou.
2. Nájem končí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran
 - b) písemnou výpovědí – ta musí být doručena druhé smluvní straně, přičemž výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi a činí čtyři měsíce.
3. V případě, že nájemce bude o více než dva měsíce 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. 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.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel a nájemce se dohodli na podmínkách spojených s užíváním předmětu nájmu takto:

1. Práce spojené se skladováním materiálu v montážní jámě mohou vykonávat pouze zaměstnanci DEL a.s. a zaměstnanci jí řízených organizací – dále v textu zaměstnanci DEL a.s.
2. DEL a.s. je oprávněna používat prostory montážní jámy výrobní haly dílen pronajímatele v souladu s účelem smlouvy a v rozsahu dohodnutém ve smlouvě. Bez souhlasu pronajímatele není oprávněna měnit účel užívání prostoru montážní jámy, pronajímatel nebo zapůjčovat tento prostor třetím osobám. Bez souhlasu pronajímatele nebude provádět zásahy do zařízení budovy, jako jsou např. stavební úpravy, změny v elektrické instalaci, úpravy v rozvodech vody a topení apod.
3. Pronajímatel umožní zaměstnancům DEL a.s. pracovní činnost a vstup do objektu sociálního přístavku a haly dílen za těchto podmínek:
 - zaměstnanci DEL a.s. nebudou omezovat pronajímatele svou činností, zejména nadměrným hlukem, skladováním materiálu mimo pronajaté prostory, parkováním vozidel na hale dílen, odstavením vozidel na hale s nastartovaným motorem, nezavíráním vrat v zimním období atd.,
4. Pronajímatel souhlasí se vstupem zaměstnanců DEL a.s. do objektu haly dílen v době mimo pracovní dny za předpokladu:

- zodpovědný zaměstnanec určený DEL a.s. zajistí, že po opuštění objektů pronajímatele budou vypnuty zdroje energií (osvětlení, elektrické spotřebiče, voda, stlačený vzduch apod.) a uzamknuty vstupy do budov,
 - zodpovědný zaměstnanec určený DEL a.s. zajistí, aby do objektů pronajímatele neměly přístup nepovolané osoby.
5. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory pronajímatel tak, aby z jeho viny nedošlo k poškození nebo ztrátě majetku pronajímatele, jeho zaměstnanců a dalších organizací umístěných v objektech pronajímatele. Škody, které takto prokazatelně vzniknou, se nájemce zavazuje neprodleně uhradit.
 6. Nájemce bude dbát na hospodárné využívání všech druhů energií.
 7. Nájemce zajistí, že pracovníci DEL a.s. nebudou v montážní jámě provádět stříkání nátěrových hmot, odmašťování toxickými látkami a provádět takové činnosti, při kterých dochází ke zhoršení pracovního prostředí, jako např. nadměrný hluk, prašnost, znečištění ovzduší spalinami, plyny apod.
 8. Nájemce bude dbát na dodržování předpisů bezpečnosti práce, požární ochrany a ekologie. Dále zajistí, že v pronajatých prostorech, na přístupových cestách a ve venkovním prostoru před vraty do montážní jámy bude udržován pořádek a nedojde ke znečišťování životního a pracovního prostředí.
 9. Nájemce může ke své činnosti využívat jeřáb o nosnosti 20 000 kg. Zabezpečí, aby jeho obsluhu zajišťovali pouze zaměstnanci s platným oprávněním (platný vazačský průkaz a jeřábnický průkaz).
 10. Pronajímatel umožní zaměstnancům firmy DEL a.s., kteří budou vykonávat činnost vyplývající ze smlouvy, využívat následující zařízení:
sociální zařízení (WC + místnosti s umyvadly) na hale dílen a v přízemí sociálního přístavku; budou-li tato zařízení mimo provoz, je možné využít sociálního zařízení ve 2. poschodí sociálního přístavku nebo v budově školy.
 11. V případě skončení nájmu dle této smlouvy je nájemce povinen nejpozději ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a čistý, nedohodnou-li se smluvní strany jinak a to ve stavu v jakém jej převzal.
 12. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,-- Kč za každý den prodlení.

VI.

Zvláštní ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že změny cen nájmu, energií a služeb, které jsou ve smlouvě upraveny nebo které souvisí s předmětem pronájmu, budou uskutečněny formou dodatku této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje, že přednostně pro účely výuky studentů pronajímatele nabídne k bezúplatnému převzetí:
použitelný odpad (pásnice, plech, elektromateriál)
vyřazené rozvaděče.

VII.

Odpovědnost za škodu

1. Ochrana veškerého majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí nájemce a jeho nákladů.

2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by nájemci nebo jeho pracovníkům vznikly v souvislosti s užíváním nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných pronajímatelem.
3. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré jím zaviněné škody způsobené na předmětu nájmu způsobené během trvání nájmu a v souvislosti s ním.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze v písemné formě, formou dodatků.
2. Skutečnosti ve smlouvě blíže neupravené se řídí občasným zákoníkem a dalšími obecně závaznými předpisy.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti 1. 1. 2017.
4. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž obdrží nájemce a pronajímatel po jednom exempláři.
5. Souhlas pronajímateli s uzavřením této nájemní smlouvy udělila Rada Kraje Vysočiny usnesením 2227/41/2016/ RK dne 13.12.2016.
6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a její text odpovídá pravé a svobodné vůli smluvních stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Ve Žďáře nad Sázavou, dne: 19.12.2016

.....
nájemce
Ing. Jiří Kabelka
předseda představenstva

.....
nájemce
Ing. Zdeněk Králíček
místopředseda představenstva

.....
pronajímatel
Ing. Jaroslav Kletečka
ředitel školy