

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCHO PROSTOR

č.j. [redacted]

V Praze dne 22. 12. 2020

Smluvní strany:

1. Vyšší odborná škola a Střední průmyslová škola elektrotechnická Františka Křižíka, Praha 1, Na Příkopě 16, se sídlem Praha 1, Nové Město, Na příkopě 856/16, IČ 70837881, zastoupená ředitelem školy [redacted] (dále jen „pronajímatel“)
a
2. YAZID s.r.o. se sídlem: Zrzavého 1705/2a, Řepy, Praha 6, PSČ 163 00, IČ: 04204841, DIČ: [redacted] zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložk [redacted] zastoupená jednatelem p. [redacted] (dále jen nájemce)

PREAMBULE

Smluvní strany se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dle §2225 až §2308 týkajících se nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, na této

nájemní smlouvě

Článek 1

Předmět a účel této smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

Článek 2

Předmět nájmu

/1/ Předmětem nájmu, praveného touto nájemní smlouvou, jsou následující nebytové prostory, kterým má pronajímatel právo hospodaření k budově Vyšší odborné školy a Střední průmyslové školy elektrotechnické Františka Křižíka, Na Příkopě 16/856, Praha 1.

/2/ Pronajímatel přenechává do nájmu nájemci užívání nebytových prostor umístěných v přízemí objektu školy v těsném sousedství s vedlejší budovou čp. 18/857 ulice Na Příkopě, stávající se z prodejní plochy a zázemí o celkové výměře podlahové plochy 35,7 m², z toho 26,43 m² podlahové plochy obchodu a 9,27 m² podlahové plochy ostatní, umístěné v přízemí shora specifikované nemovitosti (dále jen „předmět nájmu“).

Článek 3

Účel nájmu

/1/ Účelem nájmu je účel užívání předmětu nájmu podle ustanovení čl. 2 této nájemní smlouvy.

/2/ Předmět nájmu bude užíván jako prodejna se zázemím výlučně k provozování obchodní činnosti nájemce s **účelem nájmu - Provozování směnárny**. Nájemce je povinen zajistit si veškerá potřebná povolení k provozování směnárny. V případě, že daná povolení nemá, nezíská, či ztratí, není tím dotčena povinnost plnit řádně nájemní smlouvu, zejména hradit nájemné a služby.

/3/ Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ust. čl. 3 odst. 2 této smlouvy. Nájemce bude používat předmět nájmu ke své podnikatelské činnosti, který nesmí být v rozporu s obecně závaznými právními předpisy.

Článek 4

Doba trvání smlouvy

/1/ Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou jednoho roku počínaje dnem 6. 1. 2021 a konče dne 5. 1. 2022, s možností prodloužení vzestupně číslovanými dodatky, pokud s tím budou obě strany souhlasit. V případě plnění platební morálky a dodržování obecně závazných právních předpisů je prodloužení nájemní smlouvy v obecném zájmu pronajímatele.

/2/ Tuto nájemní smlouvu je možno před uplynutím doby, na níž je sjednaná ukončit:

- a) Výpovědí jedné ze smluvních stran na základě důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb.,
- b) Dohodou smluvních stran,
- c) Písemnou výpovědí pronajímatele v případě, že by obchodní činností nájemce mohlo dojít k mravnímu ohrožení mládeže (např. prodejem erotických či pornografických publikací, zbraní a střeliva či omamných látek nebo provozováním výherních automatů). Tento výpovědní důvod se do smlouvy zavádí vzhledem k povaze činnosti pronajímatele, který je zařízením zařazeným do sítě škol, a který zajišťuje výchovu a výuku mládeže.

/3/ V případě ukončení smlouvy:

- a) Dle odst. 2 písm. a) čl. 4 této smlouvy musí mít výpověď písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta činí v tomto případě 6 měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi s uvedením důvodu druhé straně, pokud se obě strany nedohodnou jinak,
- b) Dle odst. 2 písm. b) čl. 4 této smlouvy se smluvní strany v dohodě o ukončení smlouvy dohodou též o konečném termínu, kdy nájemce vyklidí nebytové prostory a vyklizen je předá pronajímateli,
- c) Dle odst. 2 písm. c) čl. 4 této smlouvy musí mít výpověď písemnou formu. Výpovědní lhůta činí 10 kalendářních dnů a počíná běžet prvního dne následujícího po prokazatelném odeslání výpovědi na poslední adresu nájemce uvedenou v této smlouvě.

Článek 5

Práva a povinnosti nájemce

/1/ Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu. Nájemce je povinen zajistit si veškerá potřebná povolení k provozování směnárny. V případě, že daná povolení nemá, nezíská, či ztratí, není tím dotčena povinnost plnit řádně nájemní smlouvu, zejména hradit nájemné a služby.

/2/ Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy. Zároveň se nájemce zavazuje zaplatit jednorázovou platbou vybavení provozovny předchozím nájemcem (trezor, zabezpečovací a kamerový systém, prodejní pult, tepelná clona vchodu, zatahovací žaluzie, obložení stěn) částkou 100.000,- Kč (slovy jednototísíckorun českých) na účet pronajímatele zároveň s první platbou nájemného.

/3/ Nájemce je povinen hradit sám náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek. Vodné a stočné, popelnice na běžný odpad budou fakturovány pronajímatelem zvlášť vždy pololetně dle skutečné spotřeby.

/4/ Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle. Současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a dále nájemce musí umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.

/5/ Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v objektu nebyl rušen nebo mohl být rušen jen v nezbytné a minimální míře. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřipustné. Provozní (otvírací) doba provozovny nepřekročí časový interval 8:00 až 22:00 hodin.



/6/ Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce.

/7/ Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid a odvoz odpadu, vzniklého při užívání předmětu nájmu.

/8/ K datu ukončení smlouvy je nájemce povinen nebytové prostory vyklidit a předat zpět pronajímateli a to na základě písemného protokolu ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení vynaloženým investicím odsouhlaseným a provedeným stavebním úpravám v době, způsobu a účelu nájmu. Pokud tak nájemce ve stanovené lhůtě neučiní je povinen pronajímateli uhradit navíc smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení. Pokuta je splatná jednorázově v plné výši na účet pronajímatele do pěti pracovních dnů od doručení výzvy pronajímatele k jejímu uhrazení.

/9/ Pojištění majetku v nebytových prostorech je povinen si na své náklady zabezpečit nájemce.

Článek 6

Práva a povinnosti pronajímatele

/1/ Pronajímatel při podpisu této smlouvy již předal nájemci předmět nájmu a to ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy.

/2/ Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.

/3/ Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu po předchozím upozornění, spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je to zapotřebí.

Článek 7

Podnájem

/1/ Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu.

Článek 8

Stavební úpravy a jiné úpravy

/1/ Nájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení čl. 8 odst. 2 této smlouvy a následujících.

/2/ Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich podpisu a seznamu tak, jak je předloženy v žádosti nájemce.

/3/ Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení.

/4/ Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení umístěném vně objektu prodejny (informačního štítu, tabulky a podobně).

/5/ Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Odchyłka od tohoto ustanovení je možná pouze dohodou smluvních stran.

Článek 9

Úhrada za nájemné a služby

/1/ V souladu s ustanovení čl. 5 odst. 2 této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli úhradu za nájemné a služby.

/2/ Úhrada za nájemné je dána smluvní cenou 110 000Kč měsíčně. Cena je bez DPH, jelikož je od platby DPH osvobozena. Vzhledem k aktuální COVID situaci je nájemné v období leden 2021 až červen 2021 sníženo o 30 %. Výše nájemného leden 2021 až červen 2021 činí tedy 77 000Kč měsíčně.

/3/ Úhrada plného nájemné činí 1.320.000,- Kč (slovy jedenmiliontřístadvacet korun českých) za celou pronajatou plochu a jeden rok. Pro rok 2021 činí po slevě roční nájemné celkem 1.122 000,- Kč (slovy jedenmiliontřístadvacet korun českých)

/4/ Úhrada za nájemné dle ust. čl. 9 odst. 3 se platí formou splátek vždy na tři měsíce a to vždy nejpozději k 15. (slovy patnáctému) dni měsíce začínajícího kalendářního čtvrtletí způsobem dle ust. čl. 9 odst. 5.

/5/ Úhrada za nájemné a služby bude hrazena na **účet pronajímatele č. [zastříženo]** vedeného u PPF Banky Praha.

/6/ V případě prodlení se splácením za nájem a služby nebo jeho splátky je nájemce povinen zaplatit pronajímateli za každý den prodlení úrok z prodlení, nebo poplatek z prodlení, ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy.

/7/ Dohodnutá výše úhrady za nájemné a reklamu v sobě nezahrnuje úhradu služeb. Vodné a stočné a likvidace běžného kancelářského odpadu je fakturována zvlášť. Veškeré náklady za ostatní služby spojené s užíváním nebytových prostor dle této smlouvy hradí v plné výši nájemce.

Článek 10

Závěrečná ustanovení

/1/ Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších změn a doplňků.

/2/ Pokud ve smyslu čl. 8 této smlouvy provede nájemce, se souhlasem pronajímatele, na své náklady hrazené nad rámec běžného nájemného, technické zhodnocení předmětu nájmu, pronajímatel prohlašuje, že o cenu technického zhodnocení nezvýší zůstatkovou cenu předmětu nájmu a nájemce prohlašuje, že nebude v případě ukončení nájmu výši technického zhodnocení po pronajímateli požadovat, pokud se obě strany nedohodnou jinak.

/3/ Smlouvu je možno měnit či doplňovat jen písemnými dodatky číslovanými vzestupnou číselnou řadou.

/4/ Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, po dvou pro pronajímatele a nájemce.

/5/ Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami, a účinnosti uveřejněním v rejstříku smluv a její ustanovení platí od 6. 1. 2021.

/6/ V případě, že některé ustanovení této smlouvy se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení takovým, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá původnímu.

/7/ Smluvní strany se dohodly na tom, že podpisem této smlouvy se ruší všechny předchozí smlouvy o nájmu a výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č.340/2015. (zákon o registru smluv) zajistí půjčitel, tedy VOŠ a SPŠE.

V Praze dne 22. 12. 2020

V Praze dne 22. 12. 2020

Za pronajímatele:

ředitel

Za nájemce:

jednatel