

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Smluvní strany:

Střední škola, Havířov-Prostřední Suchá, příspěvková organizace

IČ : 13644271

sídlem: Kapitána Jasioka 635/50, 735 64 Havířov-Prostřední Suchá

zastoupení: Mgr. Petr Szymeczek - ředitel

Zřizovací listina: ZL/125/2001 na základě usnesení č. 7/535 Moravskoslezského kraje ze dne 14. října 2009

jako „**Pronajímatel**“

a

Miroslav Pawlas

IČ : 68896565

sídlem: V. K. Klicpery 289/3, 736 01 Havířov-Šumbark

zastoupení: Miroslav Pawlas

zapsaný v Magistrát Města Havířov č.j. ŽÚ/3962/Cu/2015/3

jako „**Nájemce**“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. (o nájmu) a ustanovením § 2302 a násl. (o nájmu prostoru sloužícího k podnikání) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Čl. I

Předmět nájmu

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je střední školou, která je dle zřizovací listiny ZL/125/2001 ve znění pozdějších dodatků, oprávněna hospodařit se svěřeným majetkem Moravskoslezského kraje, a to pozemkem na parcele č. 110 o výměře 693 m² nacházející se na katastrálním území 637696 Bludovice, zapsáno v LV 6041 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807. Součástí uvedeného pozemku je stavba občanská vybavenost (dále jen „budova“). Pozemek s budovou se nachází na adrese: Elišky Krásnohorské 1306/29, 736 01 Havířov-Podlesí.
- 1.2 Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu za účelem podnikatelské činnosti prostor o celkové podlahové ploše 24,36 m² sestávající z jedné místnosti (bývalý příjem zakázek). Nájemce je oprávněn využívat samostatné místnosti WC s umyvadlem, umístěné v přízemí budovy specifikované v bodě 1.1. (dále jen „**Předmět nájmu**“)
- 1.3 Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za nájem Předmětu nájmu nájemné a další platby uvedené v článku III. této smlouvy.
- 1.4 Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem předmětného prostoru a že jej považuje za způsobilý k užívání v souladu s touto smlouvou.

Čl. II Účel nájmu

2.1 Nájemce bude Předmět nájmu užívat jako kanceláře pro svou podnikatelskou činnost, jejímž předmětem je provozování cestovní kanceláře a Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona.

Obory činnosti:

1. Zprostředkování obchodu a služeb
2. Velkoobchod a maloobchod
3. Provozování cestovní agentury a průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu

2.2 Nájemce nemá právo bez souhlasu Pronajímatele provozovat v Předmětu nájmu jinou podnikatelskou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v budově nebo by nad přiměřenou míru poškozovala Pronajímatele nebo ostatní uživatele budovy. To neplatí, pokud se činnost Nájemce změnila v některém ohledu jen nepodstatně.

Čl. III Nájemné a úhrada za služby související s nájmem

3.1 Nájemné za pronájem Předmětu nájmu smluvní strany sjednaly ve výši **1 218,00 Kč** (slovy: jedentisícdvěstěosmnáctkorun českých) měsíčně.

3.2 Kromě nájemného podle odst. 3.1 této smlouvy se Nájemce zavazuje hradit cenu za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že cenu za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu bude Nájemce platit měsíčně formou platby ve výši **1 315,00 Kč** (slovy: jedentisícčtyřicetpatnáctkorunčeských) (dále jen „záloha na úhradu služeb“). Službami podle tohoto odstavce se rozumí dodávky elektřiny, dodávky teplé a studené vody, dodávky tepla, ve které se prostor nachází. Úhrada za služby bude fakturována dle přílohy smlouvy. Skutečné spotřeby budou vyúčtovány jednou ročně, nejpozději ke dni 30. června následujícího kalendářního roku. Na základě tohoto vyúčtování se mezi sebou Pronajímatel a Nájemce vypořádají (vrácení přeplatku či doplacení nedoplatku za služby).

3.3 Nájemce je povinen platit nájemné a zálohu na úhradu služeb celkem ve výši **2 533,00 Kč** (dvatisícepětsetřicetřikorun) každý měsíc předem, a to vždy do **dvacátého třetího** dne měsíce předcházejícího měsíci, na který se nájemné a záloha na úhradu služeb vztahují. Nájemce bude platit nájemné i zálohu na úhradu služeb převodem na účet Pronajímatele č 20838791/100, vedený u Komerční banky, nebo do pokladny školy.

3.4 V případě, že dojde ke změně nákladů Pronajímatele za služby, smluvní strany upraví výši záloh na úhradu služeb dodatkem k této smlouvě.

3.5 Inflační doložka: Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo každoročně zvyšovat nájemné v souladu s § 2248 nového občanského zákoníku, a v souladu s mírou inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem.

Čl. IV

Doba nájmu a skončení nájmu

- 4.1 Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021.
- 4.2 Nájem lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí jedné ze stran. V případě výpovědi zanikne nájem uplynutím šestiměsíční výpovědní lhůty, která začne běžet od prvního dne následujícího měsíce poté, kdy se druhá strana měla možnost s touto výpovědí seznámit.
- 4.3 Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Za zvláště závažné porušení povinnosti se považuje zejména neplacení nájemného po dobu déle než jeden měsíc, užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem smlouvy, poškozování předmětu nájmu výrazně nad rámec běžného opotřebení, přenechání předmětu nájmu nebo jeho části do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, vyhlášení insolvence na nájemce, prokázaná trestná činnost nájemce související s užíváním předmětu nájmu, chování nájemce vůči pronajímateli v rozporu s dobrými mravy, porušení povinností dle čl. V odst. 5.1 písm. m), n) a o) této smlouvy.
- 4.4 Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky. Námitky musí mít písemnou formu a musí být doručeny druhé smluvní straně. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi. Toto právo může vypovídaná strana uplatnit do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi. Pokud vypovídaná strana nevezme včas námitky, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.
- 4.5 V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce novému zájemci o nájem předmětu nájmu přístup do a na něj v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

Čl. V

Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1 Nájemce je povinen
 - a) užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář, a to pouze k ujednanému účelu a v souladu s ustanoveními této smlouvy a v souladu s obecně závaznými právními předpisy;
 - b) udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy a provádět na vlastní náklady jeho běžnou údržbu, drobné opravy a úklid;
 - c) umožnit Pronajímateli za přítomnosti Nájemce v nutném rozsahu vstup do předmětného prostoru za účelem zjištění jeho stavu a jeho užívání v souladu s touto smlouvou;

- d) oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které brání řádnému užívání Předmětu nájmu;
- e) v den skončení nájmu předat Pronajímateli vyklizený předmětný prostor v řádném stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Strany sepíší o předání a převzetí prostoru předávací protokol
- f) se zavazuje (má povinnost) zajistit v rámci plnění všech úkolů v péči a ochraně zdraví při práci (BOZP) revize všech elektropřístrojů a strojů používaných v určených prostorách dle platných norem.
- g) Dále nebude zasahovat bez schválení pronajímatele do elektrického zařízení v daných prostorách, pravidelné revize tohoto zařízení budou prováděny pronajímatelem.
- h) má rovněž povinnost zajišťovat a plnit úkoly týkající se požární ochrany dle požadavků zákona MV č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění a vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o požární prevenci.
- i) Nájemce je povinen nahlásit pronajímateli počet pravidelně přítomných osob v pronajatém prostoru.
- j) Nájemce má právo v nezbytném rozsahu užívat i společné prostory v budově, v níž se nachází předmět nájmu a pozemky pronajímatele za účelem přístupu do předmětu nájmu. Nájemce má po dobu trvání této smlouvy v době realizace své činnosti dle této smlouvy právo vstupu mimo předmět nájmu také na samostatné toalety v přízemí budovy, v níž se předmět nájmu nachází. Práva dle tohoto odstavce se vztahují též na zaměstnance, spolupracovníky či klienty nájemce.
- k) Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které by vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu podle této smlouvy, ať už jsou způsobeny jím samým, nebo jeho zaměstnanci či klienty.
- l) Nájemce odpovídá za jakékoli znehodnocení předmětu, s výjimkou případu, kdy takovou škodu způsobí pronajímatel.
- m) Nájemce je povinen vykonávat své právo nájmu tak, aby nedocházelo k narušování činnosti pronajímatele a za tím účelem se seznámil s provozem (vnitřními předpisy) školy.
- n) Nájemce bude dodržovat provozní řád budovy, v němž se nachází pronajatý prostor, má zakázáno ve všech prostorách pronajímatele, s ohledem na pronajímatelem vykonávanou činnost školského zařízení, tj. v předmětu nájmu a v celém areálu školy, kouřit, užívat alkoholické nápoje a jiné návykové látky a pod jejich vlivem do prostor pronajímatele a předmětu nájmu vstupovat. Nájemce zabezpečí, aby osoby mající k němu vztah toto omezení rovněž respektovaly.
- o) Nájemce se zavazuje s ohledem na činnost školy vykonávané pronajímatelem neumísťovat v předmětu nájmu reklamu, která je v rozporu s cíli a obsahem vzdělávání poskytovaného pronajímatelem v rámci činnosti školy a dále se zavazuje neumísťovat v předmětu nájmu reklamu a neprodávat v něm výrobky ohrožující zdraví, psychický nebo morální vývoj dětí nebo přímo ohrožujících či poškozujících životní prostředí, zejména tabákové výrobky, alkoholické nápoje a zboží obsahující návykové látky. K umístění jiných reklam či informací a mimo vyznačené místo je zapotřebí předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele.

- 5.2 Nájemce není oprávněn umožnit užívání Předmětu nájmu třetí osobě bez písemného souhlasu Pronajímatele.
- 5.3 Nájemce je oprávněn provádět změny a úpravy na předmětném prostoru pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Takové změny a úpravy provede Nájemce na svůj náklad. Dojde-li takovou změnou ke zhodnocení Předmětu nájmu, Pronajímatel se s Nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení. Provede-li Nájemce změnu Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele, je povinen uvést Předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to Pronajímatel požádá, nejpozději však do skončení nájmu.
- 5.4 Nájemce může budovu, ve které se Předmět nájmu nachází, opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstidly nebo podobnými znameními pouze se souhlasem Pronajímatele. Pronajímatel může souhlas odmítnout pouze v případě, že k tomu má závažný důvod. Při skončení nájmu je Nájemce povinen toto znamení odstranit a uvést dotčenou část budovy do původního stavu.
- 5.5 Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 5.6 Pronajímatel je povinen
- a) odevzdat Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání podle této smlouvy; strany sepíší o předání a převzetí prostoru předávací protokol,
 - b) zajistit Nájemci řádné plnění všech služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu uvedených v bodě 3.2 této smlouvy;
 - c) zajistit Nájemci řádné užívání Předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou po celou dobu trvání nájmu.
 - d) Nájemce bude seznámen s požárním evakuačním plánem a požární poplachovou směrnicí platnou pro budovu odloučeného pracoviště střední školy v Havířově-Podlesí, El. Krásnohorské 29, kdy tyto dokumenty vyvěsí v daných prostorách na viditelném místě.
 - e) Revize přenosných hasicích přístrojů umístěných ve vyhrazeném prostoru budou prováděny v kompetenci pronajímatele.

Čl. VI

Závěrečná ustanovení

- 6.1 Jakékoli změny nebo doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze se souhlasem obou smluvních stran, a to formou písemných vzestupně číslovaných dodatků.
- 6.2 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 6.3 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech pro každou ze smluvních stran, z nichž každý má platnost originálu.

6.4 Obě smluvní strany shodně prohlašují, že jsou plně způsobilé k právním úkonům, že uzavření této smlouvy řádně zvážily, její celé znění si přečetly a pochopily a že je projevem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Havířově dne

V Havířově dne

Pronajímatel

Nájemce

Příloha č. 1

k

Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Smluvní strany:

Střední škola, Havířov-Prostřední Suchá, příspěvková organizace

IC: 13644271

sídlem: Kapitána Jasioka 635/50, 735 64 Havířov-Prostřední Suchá

zastoupení: Mgr. Petr Szymeczek - ředitel

Zřizovací listina ZL/125/2001 na základě usnesení č. 7/535 Moravskoslezského kraje ze dne 14. října 2009

a

Miroslav Pawlas

IC : 68896565

sídlem: V.K.Klicpery 289/3, 736 01 Havířov-Šumbark

zastoupení: Miroslav Pawlas

zapsaný v Magistrát Města Havířov č. j. ŽÚ/3962/Cu/2015/3

Čl. III

Nájemné a úhrada za služby související s nájmem

Bod 3.1.

Nájemné je stanoveno smluvní částkou 600,- Kč / m2 ročně

Plocha nájmu	24.36 m2
Roční nájemné	14 616,- Kč
Měsíční nájem	1 218,- Kč

Pokud dojde k úpravě nájemného, vyhrazuje si pronajímatel právo cenu upravit.

Bod. 3.2

Cena poskytované energie

Spotřeba elektrické energie záloha	690,00 Kč
/dle odečtu elektroměru/	
Spotřeba vody/ dle počtu osob á 100,-Kč/	200,00 Kč
Spotřeba tepla dle kalkulace nákladů	65,00 Kč
Odpisy	260,00 Kč
Úklid	100,00 Kč
Měsíčně cena za služby	1315,00Kč

Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit ceny, pokud dojde k jejich změnám.

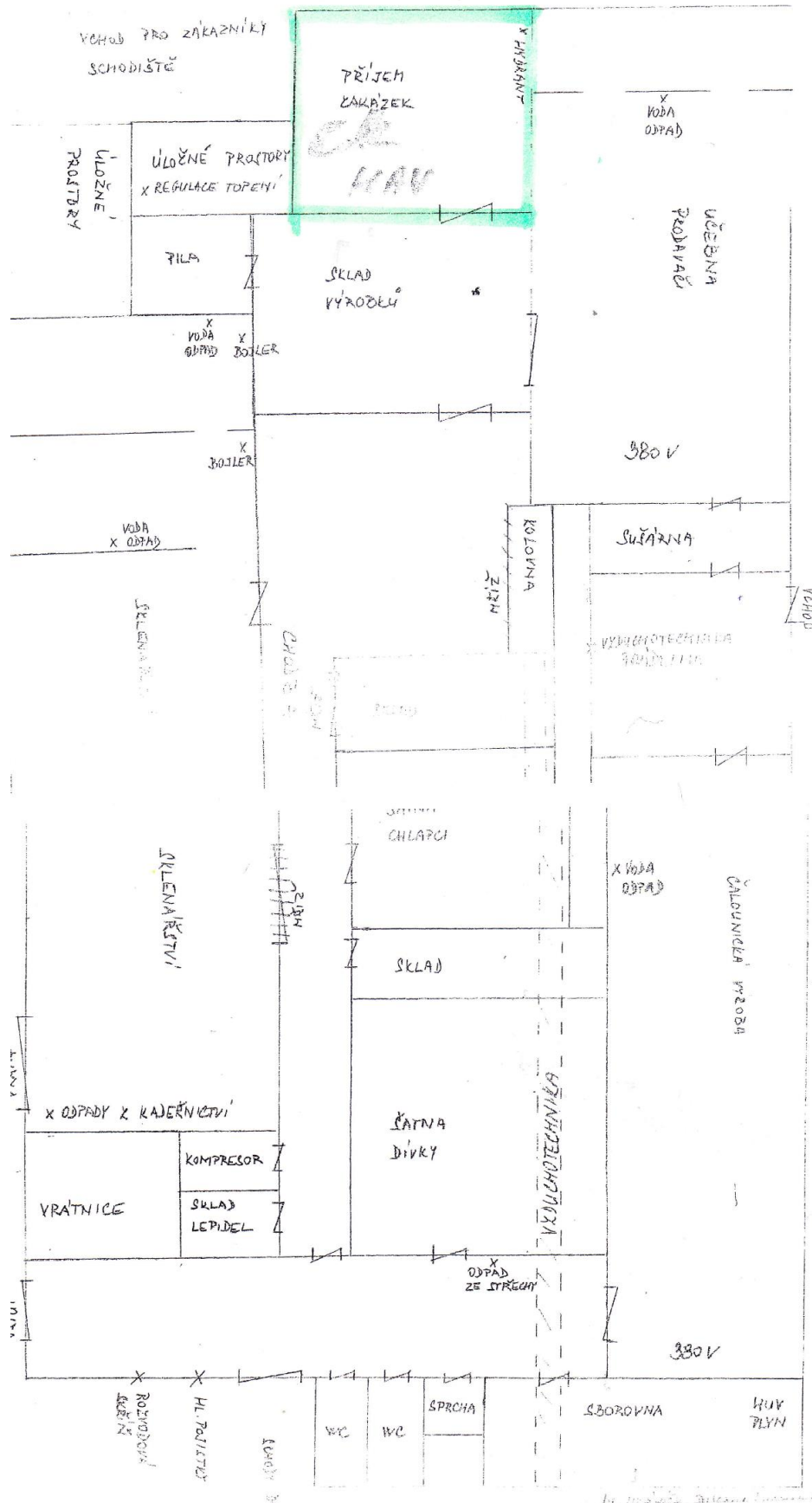
V Havířově dne

V Havířově dne

pronajímatel

Nájemce

Příloha č. 2
k
Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání



Příloha č. 3
k
Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Splátkový kalendář

23. 12. 2020	2 533,00 Kč
23. 01. 2021	2 533,00 Kč
23. 02. 2021	2 533,00 Kč
23. 03. 2021	2 533,00 Kč
23. 04. 2021	2 533,00 Kč
23. 05. 2021	2 533,00 Kč
23. 06. 2021	2 533,00 Kč
23. 07. 2021	2 533,00 Kč
23. 08. 2021	2 533,00 Kč
23. 09. 2021	2 533,00 Kč
23. 10. 2021	2 533,00 Kč
23. 11. 2021	2 533,00 Kč

V Havířově dne 4. 1. 2021

V Havířově dne

Pronajímatel

Nájemce