

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená ve smyslu § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.(NOZ)

Smluvní strany:

1. **SPRÁVA DOMŮ s.r.o., Čechova 2248/44, České Budějovice, IČO: 25157337**, zastoupená jednatelem společnosti Mgr. Petrem Šindelářem, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném krajským soudem v Č. Budějovicích, oddíl C, vložka 6692, dále jen **pronajímatel** na straně jedné,
2. **Základní škola a Mateřská škola J. Š. Baara**
se sídlem : Jírovčova 1793/9a, 370 01 České Budějovice
IČO : 60077417
jednající : Mgr. Vladimír Čunát - ředitel
tel. spojení : ██████████
e-mail : ██████████
dále jen **nájemce** na straně druhé,

uzavírají níže uvedeného dne měsíce a roku tuto:

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti uvedené v čl. II. této smlouvy.

II.

Předmět a účel pronájmu

- 2.1. Předmětem pronájmu jsou prostory nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy na adrese **Staroměstská 2095/16, 370 04 České Budějovice**. Tato budova na parc. č. 3321/1 (zastavěná plocha a nádvoří) je zapsána na LV č. 4316 vedeném Katastrálním úřadem v Českých Budějovicích pro katastrální území České Budějovice 3. Konkrétně se jedná o nebytové prostory o celkové výměře 623,89 m² a dále pak část pozemkové parcely p.č. 3321/1 o celkové výměře 356 m² (atrium 120 m², ostatní plocha 236 m²).
- 2.2. Pronajatý prostor je nájemce oprávněn užívat **za účelem provozování mateřské školy, jakož i dalším k činnostem s tím spojených.**
- 2.3. Pronajímatel pronajímá nebytové prostory uvedené v čl. 2.1. na základě rozhodnutí dozorčí rady společnosti.

III.

Doba trvání nájmu

- 3.1 Nájem se sjednává na dobu **určitou**, která počne běžet dnem **1. 11. 2021 do 31. 10. 2031.**
- 3.2. Nájem je možné ukončit
 - písemnou dohodou smluvních stran,
 - písemnou výpovědí jakékoliv smluvní strany a to i bez udání důvod, za podmínek stanovených touto smlouvou.Výpovědní lhůta je **šest měsíců** a počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.

- 3.3. V případě hrubého porušení smlouvy je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu ve dvouměsíční výpovědní lhůtě, která počíná běžet dnem následujícím po doručení písemné výpovědi. V případě, že si písemnou výpověď nájemce nevyzvedne na poště v úložní době, počíná běžet výpovědní lhůta posledním dnem úložní doby. Hrubým porušením smlouvy se rozumí:
- neplacení nájemného a záloh na poskytované služby ve stanovených lhůtách a stanovené výši,
 - provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele;
 - provozování jiné činnosti v pronajatých prostorách než je smluvně dohodnuto;
 - porušení dalších povinností vyplývajících ze smlouvy, na jejichž porušování byl nájemce ze strany pronajímatele písemně upozorněn a nebyla sjednána náprava,
- 3.4. Nájemní poměr může zaniknout rovněž odstoupením od smlouvy některé ze smluvních stran a to pouze z níže uvedených důvodů:
- a) Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit, pokud:
- nájemce dal předmět nájmu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, nebo umožnil jeho užívání třetím osobám,
 - nájemce provádí stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
 - nájemce dluží pronajímateli částku odpovídající dvou a více měsíčním nájům
- b) Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy:
- pokud předmět nájmu se stane v průběhu nájmu bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
 - v případě zvýšení nájemného ze strany pronajímatele dle čl. 4.15., pokud by meziroční zvýšení nájemného bylo vyšší než 10%,
- 3.5. K odstoupení od smlouvy musí dojít doporučeným dopisem a je považováno za doručené jeho převzetím druhým účastníkem, v případě uložení na poště uplynutím úložní lhůty a v případě nedoručitelnosti pátým dnem po odeslání doručení dopisu na adresu druhého účastníka uvedenou v této smlouvě nebo na jinou adresu oznámenou jím jako novou adresu pro doručování. Smluvní strany se dohodly, že v případě odstoupení od smlouvy některou ze smluvních stran nezaniká tato smlouva od počátku, ale ke dni odstoupení a do budoucna.
- 3.6. V případě, že ani jedna ze smluvních stran ve lhůtě šesti měsíců před uplynutím sjednané doby nájmu, nesdělí písemně druhé ze smluvních stran, že trvá na ukončení nájemního poměru, prodlužuje se automaticky po dohodě smluvních stran nájemní poměr za podmínky této smlouvy o dobu pěti let, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

IV.

Výše nájemného, splatnost a způsob placení

- 4.1. **Roční výše nájemného byla stanovena dohodou smluvních stran a činí částku 840.060,- Kč (slovy: osm set čtyřicet tisíc šedesát českých). Měsíční nájemné pak činí 70.005,- Kč (slovy: sedmdesát tisíc pět korun českých).**
- 4.2. Měsíční nájemné bude nájemce hradit předem v pravidelných měsíčních splátkách společně se zálohami za služby vždy do **pátého** dne kalendářního měsíce, za které se nájemné hradí.
- 4.3. Nájemce bude platit nájemné a zálohy za služby bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený [REDAKCE] č. účtu **6749012/0800, pod variabilním symbolem [REDAKCE]**
- 4.4. V nájemném není zahrnuta výše úhrady za služby spojené s nájmem nebytových prostor, jejichž poskytování zajišťuje nájemci pronajímatel.

- 4.5. Nájemce je povinen tam, kde to bude možné, uzavřít s dodavatelem služeb samostatné smlouvy, aby svým jménem za tyto služby již od počátku nájmu platil úhradu přímo jejich dodavatelům (zejména služby za odběr elektrické energie, odběr plynu, vodné a stočné, odvoz odpadu).
- 4.6. Pokud uzavření smluv podle předchozího odstavce nebude možné, nebo se nájemci nepodaří uzavřít tyto smlouvy včas, je nájemce povinen platit pronajímateli společně s nájemným zálohy na pronajímatelem zajišťované služby, jejichž výše se stanoví takto:
- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod (vodné a stočné) 3.000,- Kč/měsíc
 - b) dodávka tepla 9.000,- Kč/měsíc

Celková výše měsíční úhrady z titulu této smlouvy (tj. nájemné včetně záloh za poskytované služby) bude 82.005,- Kč.

- 4.7. Nájemce poskytne před podpisem této smlouvy na účet č. [REDAKCE] pronajímatele kauci ve výši **65.000,- Kč** od var. symbolem [REDAKCE] Doklad o uhrazení kauce předloží nájemce pronajímateli před podpisem smlouvy.
- 4.8. Dohodou smluvních stran není kauce po celou dobu pronájmu úročena.
- 4.9. Pronajímatel je oprávněn použít poskytnuté kauce k úhradě jakýchkoliv dlužných částek a škod způsobených nájemcem na předmětu nájmu a to v případě, že nájemce na základě výzvy pronajímatele tuto dlužnou částku či škodu neuhradí do třech dnů ode dne obdržení písemné výzvy pronajímatele, s čímž nájemce souhlasí. Nájemce je povinen neprodleně po použití části (popřípadě celé) kauce tuto doplatit na stanovenou částku, nejpozději však do patnácti dnů po tom, co byl pronajímatelem vyzván.
- 4.10. Kauce je vratná po skončení nájmu a předání předmětu nájmu na základě předávacího protokolu pronajímateli. Nespoteřovaná část kauce (popřípadě celá kauce) bude nájemci vrácena do dvou týdnů po ukončení nájemního poměru a sepsání a podepsání předávacího protokolu oběma smluvními stranami.
- 4.11. Pro případ prodloužení se zaplacením nájemného a úhrad za poskytované služby je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 0,1% z dlužné částky a každý den prodloužení a to až do úplného zaplacení dlužné částky.
- 4.12. Po vyúčtování služeb poskytovaných pronajímatelem jednotlivými dodavateli (po skončení kalendářního roku), provede pronajímatel roční zúčtování služeb. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit zálohy za služby v případě, že dojde ke zvýšení cen dodavatelem těchto služeb. Oznámení o zvýšení (snížení) záloh za služby zašle pronajímatel nájemci nejpozději do 14 dnů před splatností zvýšené zálohy za služby.
- 4.13. Jednotlivé služby poskytnuté pronajímatelem dle čl. 4.6. budou rozúčtovány níže uvedeným způsobem:
- vodné a stočné – celkové náklady na tuto službu budou rozděleny poměrově podle podružného vodoměru,
 - dodávka tepla - celkové náklady na tuto službu budou rozděleny poměrově podle náměrů RTN a m² otápené plochy nebytového prostoru (dle zák. 269/2015 Sb.).
- 4.14. Se způsobem rozúčtování jednotlivých služeb (výpočtu jeho podílu) byl nájemce seznámen při podpisu smlouvy a souhlasí s ním.
- 4.15. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace v závislosti na změnách oficiálních statistických údajů o vývoji indexu cen ostatních podnikatelských služeb (- pronájem vlastních nemovitostí), zveřejněných Českým statistickým úřadem v publikaci Indexy cen tržních služeb v produkční sféře, a to vždy dle porovnání za období uplynulého kalendářního roku. Úprava se provede vždy zpětně ke dni 1. ledna běžného roku, za předpokladu, že pronajímatel oznámí písemně změnu výše nájemného nájemci nejpozději do 30.6. daného kalendářního roku a předloží mu daňový doklad – fakturu s dopočtem nebo odpočtem nájemného ode dne 1. ledna do dne oznámení změny výše nájemného. Nedoplatek na nájemném v důsledku jeho valorizace od 1.1. běžného roku je splatný spolu s nejbližší splatnou platbou nájemného po oznámení

pronajímatele o zvýšení nájemného, pokud by meziroční zvýšení nájemného bylo vyšší než 10%, je nájemce oprávněn od smlouvy odstoupit. Smluvní strany sjednaly, že výše nájemného bude upravována nejdříve však od 1.1.2022.

- 4.16. V případě, že nájemní poměr nebude sjednán od počátku kalendářního měsíce uhradí nájemce za část kalendářního měsíce denně částku rovnající se 1/30 nájemného a zálohy na ceny za služeb, připadající na 1 kalendářní měsíc.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1. Pronajímatel je povinen předat nebytové prostory ke dni vzniku nájemního poměru ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání. Převzetí nebytových prostor, včetně jeho stavu, stavu elektroměru, plynoměru, počtu předaných klíčů a vybavení bude protokolováno ve zvláštním zápise, který podepíše pronajímatel a nájemce.
- 5.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, aby bylo možno dosáhnout účelu této smlouvy.
- 5.3. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku služeb poskytovaných s užíváním nebytových prostor, ke kterým se zavázal touto smlouvou. Důsledků porušení této povinnosti se zproští, prokáže-li, že porušení bylo způsobeno okolnostmi vylučujícími jeho odpovědnost.
- 5.4. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn vstoupit do nebytových prostor za přítomnosti nájemce nebo jím pověřené osoby v pracovních dnech a v běžných provozních hodinách nájemce za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Návštěvu a důvod návštěvy je povinen nájemci včas předem oznámit a jejím termínem a naplňováním jejího účelu co možná nejméně rušit provoz nájemce.
- 5.5. Nájemce je oprávněn užívat nebytových prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- 5.6. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že veškeré drobné opravy v pronajatých prostorách budou prováděny na náklady nájemce, když ostatní nad rámec drobných opravy hradí pronajímatel. Pojem „drobných oprav“ byl mezi pronajímatelem a nájemcem vymezen a sjednán v rozsahu dle platného nařízení vlády č. 308/2015 Sb., se kterým byl nájemce seznámen.
- 5.7. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět v nebytových prostorách stavební úpravy ani jinou změnu nebytových prostor nebo jejich vybavení, a to ani na svůj náklad. V případě, že pronajímatel odsouhlasí stavení úpravy a opravy předmětu pronájmu hrazené nájemcem nad rámec běžné údržby, jsou smluvní strany povinny písemným dodatkem smlouvy odsouhlasit rozpočet stavebních úprav, termín realizace stavebních úprav, podmínky daňových (účetních odpisů), způsob vzájemného finančního vyrovnání v případě skončení nájmu, jakož i další podmínky týkající se konkrétních stavebních úprav, které si smluvní strany stanoví.
- 5.8. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by prokazatelně a pravidelně nad obvyklou míru rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nebytové prostory nachází.
- 5.9. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v nebytových prostorách nebo objektu způsobil on sám nebo osoby, které do nebytových prostor s jeho souhlasem nebo vědomím vstoupily. Nestane-li se tak, je pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit sám a požadovat od nájemce náhradu vynaložených nákladů.
- 5.10. Nájemce je povinen zajistit odvoz a zneškodnění odpadu vzniklého z jeho podnikání.
- 5.11. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu nebo umožnit jinak jejich užívání třetí osobě.

- 5.12. Nájemce je povinen udržovat nebytové prostory v řádném stavu, jinak odpovídá za škodu, která tím pronajímateli vznikne. Náklady spojené s provozem a obvyklým udržováním nebytových prostor hradí nájemce.
- 5.13. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajaté věci v rozsahu nezbytně nutném pro provedení těchto oprav a udržovacích prací.
- 5.14. Nájemce a jeho zaměstnanci jsou povinni dodržovat Domovní řád pro bytové a nebytové objekty a zařízení v majetku města České Budějovice účinný od 1.1.2018, který je nedílnou součástí této smlouvy. S jeho aktuálním zněním se nájemce může seznámit na [www.stránkách pronajímatele spol. SPRÁVA DOMŮ s.r.o. \(http://www.sdcb.cz\)](http://www.sdcb.cz), s čímž je nájemce před podpisem smlouvy seznámen.
- 5.15. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody vzniklé v pronajatých prostorách, zejména za škody na vnesených věcech, pokud takové škody sám nezpůsobil, a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
- 5.16. Nájemce je povinen zajistit vlastním nákladem pojištění movitých věcí a zařízení nacházejících se v nebytových prostorách.
- 5.17. Pronajímatel zajistí na svůj náklad pojištění předmětu nájmu. V případě vzniku pojistné události je povinen pronajímatel pojistné plnění použít k odstranění vzniklé škody a k obnově předmětu nájmu, bude-li to účelné.
- 5.18. Pronajímatel podpisem této smlouvy uděluje jako vlastník nemovitosti nájemci souhlas k uzavření obchodních smluv s dodavateli služeb (medií) souvisejících s nájmem nebytových prostor, které nebudou zajištěny pronajímatelem, ale budou hrazeny nájemcem přímo jejich dodavatelům.
- 5.19. V posledním dnu nájmu je nájemce povinen pronajímateli odevzdat nebytové prostory vyklizené (od movitých věcí vlastnický patřících nájemci) a v řádném stavu, s přihlédnutím k jejich obvyklému opotřebení. O předání nebytových prostor sepíše smluvní strany zápis, ve kterém bude uveden zejména stav předaných nebytových prostor s uvedením případných závad, stav elektroměru, plynoměru, počet předaných klíčů a vybavení. Nájemné a zálohy za služby je nájemce povinen platit do vyklizení nebytových prostor. Předání se uskuteční nejpozději do 18.00 hodin výše uvedeného dne.
- 5.20. Pro případ, že nájemce nebytový prostor nejpozději do 2 (dvou) dnů ode dne skončení nájmu nevyklidí, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 30,-- Kč/m²/den (třicet korun českých za každý metr čtvereční neoprávněně užívaného nebytového prostoru denně), počínaje prvním dnem následujícím po zániku nájmu. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do jednoho týdne ode dne, kdy na ni oprávněný uplatní u nájemce nárok.
- 5.21. Nájemce je oprávněn po dohodě s pronajímatelem přiměřeným způsobem na dohodnutém místě označit předmět nájmu názvem své obchodní firmy.
- 5.22. Pronajímatel může na své náklady osadit v předmětu pronájmu podružná měřidla, a to vodoměr, plynoměr, elektroměr apod., pokud možno k počátku nájmu. Toto ustanovení platí v těch případech, kde se nájemci nepodaří uzavřít samostatné smlouvy s dodavateli příslušných služeb. Při osazení podružnými měřidly platí nájemce zálohy na služby a jejich vyúčtování podle stavu těchto měřidel v závislosti na náklady hlavního měřidla.
- 5.23. Nájemce je povinen v nebytových prostorách řídit se a dodržovat platné právní předpisy českého právního řádu související s předmětem jeho činnosti, zejména protipožární, hygienické, bezpečnostní, ekologické apod.

VI.

Další ujednání

- 6.1. Smluvní strany se dohodly, že případné spory vyplývající z této smlouvy se pokusí vyřešit především smírnou cestou.
- 6.2. V případě, že nájemce přes písemnou výstrahu opakovaně prokazatelně porušuje povinnosti vyplývající z této smlouvy, způsobem, který je závažným porušením podmínek této smlouvy, je pronajímatel oprávněn mu vyúčtovat smluvní pokutu ve výši jedné desetiny měsíčního nájmu, a to za každé takovéto porušení smluvní povinnosti. Ujednání o smluvním úroku není tímto ustanovením dotčeno.
- 6.3. Při podpisu smlouvy dává pronajímatel nájemci souhlas s podnájmem části nebytových prostor pro Školní jídelnu U Tří lvů, se sídlem U Tří lvů 194/2b, 370 01 České Budějovice, IČO 62537881.

VII.

Závěrečná ujednání

- 7.1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích majících charakter originálu a každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 7.2. Není-li touto smlouvou nebo obecně závazným právním předpisem stanoveno jinak, řídí se právní vztahy smluvních stran ustanoveními zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
- 7.3. Pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti, nebo ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti a místo neplatných nebo neúčinných ustanovení smlouvy se použijí ustanovení obecně závazného právního předpisu. Na platnost a účinnost celé nájemní smlouvy nemá neplatnost či neúčinnost některého ustanovení žádný vliv a smlouva jako celek zůstává platnou a účinnou, nejde-li o neplatnost ujednání o náležitosti pro platnost smlouvy podle zákona podstatnou.
- 7.4. Nájemce bere na vědomí, že na tuto smlouvu se vztahují povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv v registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Smluvní strany si tímto ujednávají, že uveřejnění dle tohoto zákona zajistí pronajímatel způsobem, v rozsahu a ve lhůtách z něho vyplývajících. O provedeném uveřejnění pronajímatel nájemce informuje poté, co obdrží ze strany správce registru smluv potvrzení o provedeném uveřejnění. Nájemce bere dále na vědomí, že pronajímatel je povinen či oprávněn tuto smlouvu, jakož i jiné skutečnosti z ní nebo z jejího naplňování vyplývající, uveřejnit či poskytnout třetím osobám, pokud takový postup vyplývá z jiných právních předpisů. Pro účely uveřejňování či poskytování dle předchozích vět smluvní strany současně shodně prohlašují, že žádnou část této smlouvy nepovažují za své obchodní tajemství bránící jejímu uveřejnění či poskytnutí. Ujednání dle tohoto odstavce se vztahují i na všechny případné dodatky k této smlouvě, jejichž prostřednictvím je tato smlouva měněna či ukončována.
- 7.5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a že jí rozumí. Dále prohlašují, že smlouva je výrazem jejich svobodné a pravé vůle, a že není uzavírána v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

V Českých Budějovicích, dne 11.5.2021

Za pronajímatele:

Za nájemce :

Mgr. Petr Šindelář
jednatel společnosti

Mgr. Vladimír Čunát
ředitel