**SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ  
(§ 2302 NOZ)**

**Střední odborná škola obchodu a služeb, Olomouc, Štursova 14**  
IČ 00577448  
DIČ CZ00577448  
se sídlem  Olomouc, Hodolany, Štursova 904/14

Zastoupená PhDr.Ladislavem Pochylou, ředitelem školy  
na straně jedné (dále jen jako „pronajímatel“)  
  
a  
  
**OBALEX DOLEŽEL s.r.o.**  
se sídlem nám. T.G. Masaryka 4485/5, 796 01 Prostějov  
IČ 25533762  
DIČ CZ 25533762  
na straně druhé (dále jen jako „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku:

**I.**

Pronajímatel, prohlašuje, že je oprávněn k pronájmu prostor v rámci nemovitosti na p.č. st.1023/1, na adrese Štursova 94/14, 799 00 Olomouc.

Pronajímatel se zavazuje přenechat prostor sloužící pro podnikání nájemce, a to zázemí určené pro cukrářskou výrobu ve výše uvedeném objektu k dočasnému užívání nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

Účelem nájmu je cukrářská výroba nájemcem v pronajatém prostoru. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně. (§ 2304) Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod.

**II.**

Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu neurčitou. Prostory (42,29 m2) budou pronajímány v termínech pondělí, středa pátek, vždy od 16.00 hod. do 18.00 hod. nebo dle aktuálního požadavku a dohody obou smluvních stran odvisle od počtu nájemních hodin.

**III.**

Výše nájemného byla sjednána v pevné částce 1600,- Kč plus DPH (slovy jeden tisíc korun českých) za jeden měsíc. Nájemné je nájemce povinen platit předem na každý měsíc nejpozději do 5. (pátého) dne platebního období. Nájemné zahrnuje všechny související služby související s energiemi, svozem odpadu apod. Podrobná kalkulace nájemného je přílohou této smlouvy.

**IV.**

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností.  
  
Pronajímatel je povinen:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu

- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat

- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu

- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy

- sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění a k souboru skel pojištění proti zničení a poškození  
  
- provádět revize vyhrazených technických zařízení

Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci. Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.  
  
Nájemce je povinen:

- užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy

- provádět běžnou údržbu předmětu nájmu

- oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl

- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci

- uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení věci, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil.

- oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.

- dodržovat veškeré požární, bezpečností, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány

**V.**

Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

**VI.**

Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.  
  
Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila.

Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

**VII.**

Tato smlouva byla sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.  
   
  
V Olomouci dne 11.09.2019

   
  
………………………………..                                                                ………………………………..  
Pronajímatel                                                                                        Nájemce

**Příloha ke smlouvě O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ (§ 2302 NOZ)**

**Rozpis jednotlivých položek úhrady nájemného je následující:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Náklady na služby** | **Cena** | **% DPH** | **DPH** | **Celkem s DPH** |
| Nájemné | 794,89 | 21,00 | 166,93 | 961,82 |
| Topení | 15,90 | 15,00 | 2,38 | 18,28 |
| El. energie | 731,30 | 21,00 | 153,57 | 884,87 |
| Vodné a stočné | 47,69 | 15,00 | 7,16 | 54,85 |
| Odpis budovy | 10,22 | 0,00 | 0,00 | 10,22 |
| **Celkem** | **1 600,00** |  | **330,04** | **1 930,04** |