**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

**a úhradě služeb spojených s jejich užíváním**

Smluvní strany:

**Střední škola technická a dopravní, Ostrava-Vítkovice,**

**příspěvková organizace**

se sídlem: Moravská 964/2, 703 00 Ostrava-Vítkovice

zastoupena: Ing. Stanislavem Zapletalem, ředitelem

# IČ: 14451093

# DIČ: CZ14451093

# Bankovní spojení:

Kontakt: tel. 555 503 101, e-mail sekretariat@sstd.cz

***(dále jen pronajímatel)*** na straně jedné

**a**

**Pavel Pokorný**

se sídlem:Pod Křižovatkou 1706, 739 34 Šenov

zastoupena: Pavel Pokorný, podnikající fyz. osoba

předmět podnikání: řezání, tvarování a konečná úprava kamenů

IČ: 44912579

DIČ: CZ7401215118

Bankovní spojení:

***(dále jen nájemce)*** na straně druhé

**uzavírají**

 **tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

**a úhradě služeb spojených s jejich užíváním.**

**I.**

Úvodní ustanovení

1. *Pronajímatel* prohlašuje, že má právo hospodaření ke státnímu majetku, a to k objektu č. 301 - vstupní část a ředitelství (**dále jen objekt č. 301**) stojícímu na pozemku parcela č. 177/5 v kat. území Ostrava-Vítkovice, obec Ostrava, zapsané na LV č. 1073 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.
2. *Pronajímatel* prohlašuje, že je oprávněn přenechat prostory a místnosti *nájemci* do nájmu a že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by bránily uzavření této smlouvy. V této souvislosti se strany dohodly na této smlouvě o nájmu, dle které *pronajímatel* přenechává *nájemci* do užívání prostory a místnosti specifikované v článku II. této smlouvy, a to za nájemné a za podmínek v této smlouvě dohodnutých a níže uvedených.

**II.**

**Předmět a účel nájmu**

1. *Pronajímatel* přenechává *nájemci* v nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy do nájmu prostory a místnosti a to:

- samostatné prostory s vlastním schodištěm v přízemí objektu 301, o celkové výměře 48 m2 *(čtyřicet osm metrů čtverečních)* spolu s právem spoluužívat společné prostory k přístupu do předmětu nájmu (vstupní schodiště), a to za nájemné sjednané v této smlouvě a za dalších podmínek stanovených v této smlouvě (**dále také předmět nájmu**),

- seznam vybavení místností je přílohou této smlouvy.

2. *Nájemce* prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem prostorů a místností, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, a v tomto stavu jej do nájmu přejímá.

3. Prostory a místnosti uvedené v odst. 1) tohoto článku smlouvy jsou ve stavu způsobilém užívání ke smluvenému účelu.

4. Nájem se sjednává za účelem provozování podnikatelské činnosti *nájemce*, a to provozování kanceláře a skladu kamenictví v souladu s jeho živnostenským oprávněním.

**III.**

Výše nájemného, úhrada a splatnost

1. Nájemné se ujednává v celkové výši **2 780,- Kč** (slovy dvatisíce sedmset osmdesát korun českých) měsíčně za místnosti, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy. Částka je osvobozena od DPH v souladu s § 56a zákona. č. 235/2004 Sb.
2. Nájemné bude hrazeno na základě daňového dokladu vystaveného *pronajímatelem* k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce se splatností 14 dnů.
3. Za den úhrady nájemného se považuje den, kdy bylo nájemné připsáno na účet *pronajímatele.*
4. V případě prodlení *nájemce* s placením nájemného se *nájemce* zavazuje uhradit *pronajímateli* úrok z prodlení ve výši 0,05 % za každý den prodlení.
5. *Pronajímatel* má právo na úhradu pohledávky vůči *nájemci* zadržet movité věci, které má *nájemce* v předmětu nájmu.

**IV.**

**Služby spojené s užíváním prostorů a místností**

1. *Pronajímatel* se zavazuje zajistit poskytování služeb spojených s užíváním prostorů a místnosti uvedených v čl. II., odst. 1) v obvyklém množství a kvalitě. Jedná se o tyto služby:
	1. dodávka tepla,
	2. dodávka elektrické energie,
	3. poplatek za parkovací místo,

#### studená a teplá voda.

Za zajištění poskytování služeb dle odst. 1., bod a) až c) tohoto článku se *nájemce* zavazuje hradit paušálně:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Cena bez DPH Kč | Sazba DPH |
| 1. teplo
 |  550,00 | 10 % |
| 1. elektrická energie
 |  178,00 |  21 % |
| 1. parkovací místo
 |  100,00 | 21 % |
| **celkem** |  828,00 |  |

1. Úhrada za poskytnuté služby dle bodů a) až c) bude provedena na základě daňového dokladu vystaveného s datem zdanitelného plnění k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce a se splatností 14 dnů.
2. Studená a teplá voda dle bodu d) bude účtována dle skutečné spotřeby na základě odečtu - měřeno vodoměrem v cenách dodavatelé + platná sazba DPH.

 Úhrada bude provedena na základě daňového dokladu vystaveného s datem zdanitelného plnění k poslednímu dni kalendářního měsíce se splatností 14 dnů.

1. V případě, že bude *nájemce* v prodlení s úhradou plateb podle tohoto článku smlouvy, je povinen uhradit *pronajímateli* penále ve výši 0,05 % za každý den prodlení.

**V.**

**Předání místností**

# Místnosti budou *nájemci* předány ve stavu způsobilém k užívání v souladu s touto smlouvou, a to poslední pracovní den před zahájením nájmu, nejpozději však ke dni vzniku nájmu podle této smlouvy. *Nájemce* je oprávněn provést nezbytné úpravy prostor po podrobném projednání a odsouhlasení úprav *pronajímatelem*.

**VI.**

**Doba nájmu a ukončení smlouvy**

1. **Nájem je sjednáván na dobu určitou od 1. 2. 2022 do 31. 12. 2022.**
2. Nájem sjednaný podle této smlouvy skončí uplynutím doby určité, na kterou byl sjednán, jak je uvedeno v odst. 1) tohoto článku smlouvy nebo na základě písemné výpovědi.
3. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva může být počínaje r. 2023 nahrazena nájemní smlouvou stejného obsahu. Strany se zavazují sdělit si svá stanoviska ohledně možného uzavření nové nájemní smlouvy pro rok 2023 nejpozději do 31.10.2022 tak, aby mohlo být přistoupeno k přípravě případné nové nájemní smlouvy co nejdříve.

***Nájemce* může tuto smlouvu vypovědět i před uplynutím ujednané doby,**

1. ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
2. přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a *pronajímatel* nezajistí *nájemci* odpovídající náhradní prostor;
3. porušuje-li *pronajímatel* hrubě své povinnosti vůči *nájemci.*

***Pronajímatel* má právo nájem vypovědět i před uplynutím sjednané doby,**

1. má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a *pronajímatel* to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
2. porušuje-li *nájemce* hrubě své povinnosti vůči *pronajímateli*, zejména tím, že přestože jej *pronajímatel* vyzval k nápravě, chová se *nájemce* v rozporu s povinnostmi stanovenými platnou právní úpravou týkající se nájmu prostoru sloužícího podnikání, nebo je po dobu delší nežli jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

**Ve výpovědi musí být uveden důvod, jinak je neplatná.**

1. Výpovědní doba je tři měsíce. Výpovědní doba se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
2. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi písemně námitky. 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, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
3. Porušuje-li strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
4. Nájemní vztah může být ukončen také písemnou dohodou smluvních stran.
5. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní *nájemce* přístup do předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky, zájemci o nájem. *Pronajímatel* oznámí *nájemci* návštěvu zájemce o nájem v přiměřené době předem.

**VII.**

**Povinnosti *nájemce***

1. *Nájemce* je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu a včas a v plné výši platit *pronajímateli* nájemné a služby spojené s užíváním prostorů a místností, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy.
2. *Nájemce* nemá právo provozovat jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna způsobila zhoršení poměrů nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala *pronajímatele* nebo ostatní uživatele nemovité věci.
3. *Nájemce* je povinen a zavazuje se umožnit *pronajímateli* a jím pověřeným osobám na požádání přístup do pronajatých prostor a místnosti za účelem provedení bezpečnostních a protipožárních kontrol a revizí a zároveň jim poskytovat potřebnou součinnost. V případě ohrožení zabezpečení budovy, ohrožení živelnou pohromou a v ostatních mimořádných případech je *pronajímatel* oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez předchozího oznámení *nájemci*, o čemž bude *nájemce* neprodleně informován.
4. Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu spočívající v zachování funkčního resp. řádného stavu věci *nájemce* (malba, oprava vrchní části podlah nebo krytin, oprava části dveří a oken - zámky, kování, kliky, rolety nebo žaluzie, koncové el. zařízení - vypínače, zásuvky, zvonky, zásuvky dat. sítě, výměny zdrojů světla, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísicích baterií, sprch, umývadel, bidetů, výlevek, splachovačů, čištění zanesených odpadů a náhrada opotřebovaného nebo poškozeného vybavení apod.)
5. *Nájemce* je povinen oznámit *pronajímateli*, že věc má vadu, kterou má odstranit *pronajímatel,* hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl, jinak odpovídá za škodu, která vznikla porušením této povinnosti.
6. *Nájemce* není oprávněn provádět investiční úpravy v pronajatých prostorách. V případě, že *nájemce* bude mít potřebu provést investiční úpravy pronajatého majetku, může tak učinit pouze po projednání s *pronajímatelem* a s předchozím písemným souhlasem *pronajímatele.* Nemá však nárok na žádné finanční vyrovnání - tzn. změnu věci provádí *nájemce* na svůj náklad. Provede-li *nájemce* změnu předmětu nájmu bez souhlasu *pronajímatele,* uvede předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to *pronajímatel* požádá.

*Nájemce* je povinen udržovat v předmětu nájmu pořádek a čistotu a je povinen dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v prostorách, v nichž se předmět nájmu nachází a je povinen dodržovat rozumné pokyny *pronajímatele* pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.

1. Při skončení nájmu je *nájemce* povinen odevzdat předmět nájmu *pronajímateli* zpět 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*. *Nájemce* odstraní v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem *pronajímatele,* pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu *nájemce* uvede 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. *Pronajímatel* může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými *nájemcem* bez souhlasu *pronajímatele*. O odevzdání předmětu nájmu sepíší smluvní strany předávací protokol.
2. *Pronajímatel* má právo na náhradu ve výši sjednaného nájmu, neodevzdá-li *nájemce* předmět nájmu v den skončení nájmu až do dne, kdy *nájemce pronajímateli* předmět nájmu skutečně odevzdá.

10. *Nájemce* je povinen a zavazuje se dodržovat veškeré hygienické a bezpečnostní protipožární předpisy související s předmětem činnosti, který je účelem nájmu a dále všechny platné právní předpisy, které se týkají jeho užívacího práva a stavu a provozu předmětu nájmu. *Nájemce* se rovněž zavazuje dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy *pronajímatele* platné v budově, v níž je předmět nájmu umístěn. V souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, se odpovědnou osobou za plnění povinností na úseku požární ochrany určuje pan Pavel Pokorná, podnikající fyzická osoba.

11. *Nájemce* je povinen mít a na požádání předložit *pronajímateli* a kontrolním orgánům:

- platné proškolení zaměstnanců z předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany dle zákona č. 262/2006 Sb., Zákoník práce,

- platné revize přenosných a stacionárních elektro zařízení a elektro spotřebičů, které *nájemce* v předmětu nájmu instaloval.

12. *Nájemce* není oprávněn jakkoliv zasahovat do vodoměrů, elektroměrů nebo jiných technických zařízení sloužících k měření spotřeb, a to včetně zásahů do plomb a rozvodů u těchto zařízení. Jakýkoliv zásah bude posuzován jako hrubé porušení povinnosti *nájemce* vyplývající z jeho nájemního poměru a může být důvodem pro ukončení nájmu.

13. Při každé změně předmětu činnosti *nájemce* v pronajatých prostorách a účelu nájmu je *nájemce* povinen si vyžádat předchozí písemný souhlas *pronajímatele.* *Nájemce* je povinen v tomto případě předložit *pronajímateli* vyjádření OHS, PO a případnou změnu účelu užívání schválenou Stavebním úřadem.

14. *Nájemce* může nemovitou věc, kde se předmět nájmu nalézá, opatřit se souhlasem *pronajímatele* v přiměřeném rozsahu štíty, návěštími a podobnými znameními. Při skončení nájmu odstraní *nájemce* znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

15*. Nájemce* je povinen strpět úpravu předmětu nájmu nebo domu, v němž se předmět nájmu nalézá, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jež nesníží hodnotu užívání předmětu nájmu dle této smlouvy a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro *nájemce,* nebo provádí-li ji *pronajímatel* na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li zvlášť závažná újma.

16. *Nájemce* odpovídá *pronajímateli* za škody, které způsobil zaviněným porušením svých povinností v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.

17. *Nájemce* nemá právo přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí straně bez předchozího písemného souhlasu *pronajímatele*. Užívací právo lze třetí osobě zřídit pouze s předchozím písemným souhlasem *pronajímatele* jen na dobu nájmu dle této smlouvy. Umožní-li *nájemce* užívat předmět nájmu třetí osobě, odpovídá *pronajímateli* za jednání této osoby stejně, jako kdyby předmět nájmu užíval sám. Zřídí-li *nájemce* třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu nebo jeho části bez souhlasu *pronajímatele*, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující *pronajímateli* vážnější újmu. *Nájemce* může s předchozím písemným souhlasem *pronajímatele* převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž předmět nájmu slouží.

18. *Nájemce* se zavazuje vyvinout součinnost tak, aby přizpůsobil své jednání a postup normám požadovaným obvykle pojišťovnami, u kterých je *pronajímatel* pojištěn pro případ požáru a jiných škodných událostí, a u kterých je pojištěn v rámci své odpovědnosti za škodu způsobenou svým provozem.

19. *Nájemce* je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově, v níž se předmět nájmu nachází.

20. *Nájemce* je dále povinen a zavazuje se dodržovat:

- náhradní klíče od pronajatých prostor budou umístěny v zapečetěném obalu ve vrátnici *pronajímatele* s tím, že mohou být použity pouze v případě havárie (ohrožení zdraví, života nebo majetku), pokud z časových důvodů nebude možno zajistit přítomnost zástupce *nájemce*. O zásahu musí být *nájemce* co nejdříve informován

21. Ostatní výslovně neuvedená práva a povinnosti se řídí zákonem 89/2012 Sb., Občanským zákoníkem v platném znění.

**VIII.**

**Povinnosti *pronajímatele***

1. *Pronajímatel* je povinen přenechat předmět nájmu *nájemci* tak, aby jej mohl užívat k ujednanému účelu, udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit užívání, k němuž byl pronajat a zajistit nájemci nerušené užívání po celou dobu nájmu.
2. *Pronajímatel* odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu *nájemce* poškození nebo vadu oznámil.
3. *Pronajímatel* se zavazuje zajistit *nájemci* poskytování služeb uvedených v čl. IV. této smlouvy.

**IX.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.
2. Jakékoliv doplnění nebo změny této smlouvy je možno provést pouze na základě dohody smluvních stran, a to formou písemného dodatku k této smlouvě, pokud není mezi smluvními stranami sjednáno jinak.
3. Vztahy touto smlouvou neupravené či nezmíněné se řídí platnou právní úpravou. Smluvní strany ujednávají, že se jejich práva a povinnosti budou ode dne nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, řídit tímto zákonem.
4. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu. Každá smluvní strana obdrží po jednom ze dvou vyhotovení.
5. Nájemce dává souhlas se zveřejněním smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, v plném rozsahu.
6. Osobní údaje obsažené v této smlouvě budou Střední školou technickou a dopravní, Ostrava-Vítkovice, p.o. (dále jen SŠTD) zpracovávány pouze pro účely plnění práv a povinností vyplývajících z této smlouvy; k jiným účelům nebudou tyto osobní údaje SŠTD použity. SŠTD při zpracovávání osobních údajů dodržuje platné právní předpisy. Podrobné informace o ochraně osobních údajů jsou uvedeny na oficiálních webových stránkách SŠTD: www.sstd.cz.

V Ostravě dne ………………

***Pronajímatel: Nájemce:***

…………………………………… ……………………………………………

Střední škola technická a dopravní, Pavel Pokorný

Ostrava-Vítkovice, p.o. podnikající fyzická osoba

Ing. Stanislav Zapletal, ředitel