

NÁJEMNÍ SMLOUVA

I.

Pronajímatel: **AKV Reality a.s.**
Sportovní 4
360 09 Karlovy Vary
IČO 29080878
DIČ CZ29080878
Obchodní rejstřík Krajský soud v Plzni, oddíl B, vložka 1515
zastoupený ing. Zdeňkem Suchanem, na základě plné moci
(dále jen pronajímatel)

a

II.

Nájemce: **Střední průmyslová škola Ostrov**
Jáchymovská 1
363 11 Ostrov
IČO: 70845425
DIČ: CZ 70845425
zastoupená Ing. Pavlem Žemličkou, ředitelem školy
(dále jen nájemce)

uzavírají níže psaného dne, měsíce a roku ve smyslu znění zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů tuto

Nájemní smlouvu

(dále jen „smlouvu“ nebo „tuto smlouvu“)

III.

Prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitostí, a to pozemku parc. č. st. 1141 o celkové výměře 1 779 m² – zastavěná plocha a nádvoří, pozemku parc. č. St 1134 o výměře 873 m² – zastavěná plocha a nádvoří, pozemku parc. č. 1140/1 o výměře 37.859m² – ostatní plocha, budovy č.p. 578 na parcele St. 1134 a budovy bez č.p., část obce Drahovice – objekt se způsobem využití doprava na pozemku parc. č. st. 1141, které jsou zapsány na LV č. 786, v kú. 663701 Drahovice.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nebytové prostory do nájmu nájemci ve smyslu ust. § 3 odst. 2 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

IV.

Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou následující nebytové prostory, které pronajímatel za úplatu přenechá nájemci do nájmu, a to za níže uvedených podmínek, a to:
 - a) v budově bez č.p. na pozemku parc. č. st. 1141 specifikované v čl. III., odst. 1 této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do nájmu nebytové prostory ve I. NP – o celkové výměře 19,20 m².
 - b) v budově č.p. 578 na pozemku parc. č. st. 1134 specifikované v čl. III., odst. 1 této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do nájmu nebytové prostory č. 106,107,108, (autosalon) a 131,132,133 (soc. zázemí) vše v I.NP o celkové výměře 253,20 m².
2. Předmět nájmu dle čl. IV. odst. 1a) bude nájemcem užíván: jako skladovací prostor vč. soc. zázemí.
3. Předmět nájmu dle čl. IV. odst. 1b) bude nájemcem užíván: jako prostor pro provozování školícího střediska spojeného s automobilovým průmyslem, včetně příslušenství a soc. zázemí v rámci jeho podnikatelských oprávnění.
4. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory pouze v souladu s kolaudačními rozhodnutími.
5. Nájemce není oprávněn, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, předmět nájmu přenechat do podnájmu třetím osobám.

V.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou a to s účinností od **1. 12. 2009**.
2. Nájemní smlouvu lze ukončit dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem, nebo výpovědí jedné ze smluvních stran. Výpovědní lhůta se stanovuje na 6 měsíců a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Pronajímatel může od nájemní smlouvy okamžitě odstoupit užívá-li nájemce přes písemnou výzvu pronajatou nemovitost či její část v rozporu se sjednaným účelem a podmínkami nájmu nebo předmět nájmu užívá takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí škoda.
4. Pronajímatel může od nájemní smlouvy okamžitě odstoupit rovněž v případě je-li nájemce i přes písemné upozornění pronajímatelem déle jak 30 dní po termínu splatnosti faktur.
5. V případě nevyzvednutí, nebo odmítnutí převzetí zásilky obsahující výpověď této smlouvy jednou ze smluvních stran, považuje se písemnost za doručenou dnem, kdy byla odmítnuta, resp. uložena na poště, i když se uložení dotčená smluvní strana nedozvěděla.
6. Nájemce se zavazuje předat předmět nájmu zpět pronajímateli ke dni ukončení nájmu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce se zavazuje ke dni ukončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli. Při nedodržení výpovědní lhůty a v případě, že nájemce pronajaté prostory včas nevyklidí, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 2 000,- Kč za každý den prodlení, splatnou ihned.
7. Při nedodržení výpovědní lhůty ze strany pronajímatele, je pronajímatel povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý započatý den, o který nebude dodržena řádná výpovědní lhůta dle odst. 2 tohoto článku.

VI.

Nájemné a úhrada za služby

1. Smluvní strany se dohodly na **nájemném** za předmět nájmu:
 - uvedený v čl. IV., odst. 1a) této smlouvy ve výši: **1 400 Kč měsíčně** + DPH v platné výši
 - uvedený v čl. IV., odst. 1b) této smlouvy ve výši: **15 200 Kč měsíčně** + DPH v platné výši

Toto nájemné odpovídá cenám roku 2009. Nájemné nezahrnuje cenu služeb spojených s nájmem předmětu nájmu.

2. Vedle nájemného je nájemce povinen hradit **cenu služeb** spojených s užíváním předmětu nájmu uvedeném v čl. IV., odst. 1a), a to zejména náklady na vodné a stočné, provoz vrátnice, dodávku tepla, deratizaci, odvoz běžného komunálního odpadu, zimní údržbu spol. přístupových komunikací v rámci areálu a dodávku elektrické energie, což činí **200,- Kč měsíčně** + DPH v platné výši. Dále je nájemce povinen hradit cenu služeb spojených s užíváním předmětu nájmu uvedeném v čl. IV., odst. 1b), a to zejména náklady na vodné a stočné, provoz vrátnice, dodávku tepla, deratizaci, zimní údržbu spol. přístupových komunikací v rámci areálu a úklid společných prostor, což činí **4 000,- Kč měsíčně** + DPH v platné výši. Tato cena služeb u předmětu nájmu dle čl. IV., odst. 1b) nezahrnuje spotřebu el. energie, která bude nájemci přeúčtovávána zvlášť, dle skutečně naměřených hodnot.
3. Měsíční nájemné ve výši **16 600,- Kč** sjednané dle odst. 1 a cena služeb ve výši **4 200,- Kč** dle odst. 2 tohoto článku budou nájemcem placeny měsíčně zpětně, na základě faktur (daňových dokladů) vystavených pronajímatelem se splatností 14. dní. Dnem uskutečnitelného zdanitelného plnění nájmu je poslední den příslušného kalendářního měsíce.
4. S ohledem na možný pohyb cen a roční míru inflace se smluvní strany dohodly, že pronajímatel má právo po projednání s nájemcem výši služeb valorizovat dle roční míry inflace (na základě oficiálních údajů vyhlášených Českým statistickým úřadem).
5. Smluvní strany si sjednávají pro případ prodlení nájemce s finančním plněním v částce nebo čase podle této smlouvy smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

VII.

Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel je povinen
 - a) odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvnímu účelu a v tomto stavu jej udržovat
 - b) zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo kontroly pronajatých prostor, a to na základě předchozího oznámení, nájemci. Právo vstupu do prostor bez souhlasu nájemce, pokud to vyžaduje ochrana zdraví, majetku či osob,

- nebo jiný naléhavý zájem, tímto není dotčeno. Osoby pronajímatele budou doprovázeny nájemcem nebo jím zmocněným zástupcem.
3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze v rozsahu dohodnutém, ve smlouvě a v souladu s účelem uvedeným v čl. IV, odst. 2 a 3 této smlouvy.
 4. Nájemce má právo volného přístupu do pronajatých prostor v kteroukoli dobu.
 5. Pronajímatel má pojištěny nemovitosti a pozemky proti živelným pohromám. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé jinou příčinou. Pronajímatel neodpovídá za škody na vnitřním vybavení pronajatých prostor nájemce a osobních věcí nájemce. Vybavení nájemce je povinen nájemce pojistit samostatně na vlastní náklady. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé na majetku nájemce ani na majetku třetích osob, který bude nájemcem spravován či užíván v souvislosti s jeho předmětem podnikání.
 6. Nájemce si na svoje náklady zajistí pojištění svého podnikatelského provozu v rámci předmětu nájmu.
 7. Nájemce se zavazuje případné škody na majetku pronajímatele, vzniklé v souvislosti s výkonem svého podnikatelského provozu v objektu pronajímatele, uhradit v plné výši, v penězích, a to ve lhůtě 30 dnů od oznámení výše vzniklé škody pronajímatelem.
 8. Nájemce, který podniká na základě svých samostatných podnikatelských oprávnění samostatně uhrazuje daň a poplatky ze své podnikatelské činnosti. Daň z nemovitosti hradí pronajímatel.
 9. Nájemce se zavazuje, že nebude provádět stavební úpravy pronajatých prostor bez písemného souhlasu pronajímatele.
 10. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav. V případě nesplnění této povinnosti hradí případné vzniklé škody a náklady na jejich odstranění nájemce.
 11. Nájemce si zajistí parkování svých obchodních partnerů ve svých pronajatých prostorech, a rovněž si zajistí dohled nad takto zaparkovanými vozidly.
 12. Nájemce si zajistí dohled nad svými partnery a žáky tak, aby se pohybovali pouze v jím pronajatých prostorech nebo ve společných prostorech, a to pouze v I. NP budovy č.p. 578.

VIII.

Bezpečnost a ochrana zdraví při práci

1. Po dobu nájemního vztahu je nájemce povinen dodržovat bezpečnostní, požární, ekologické, hygienické a další související obecně závazné předpisy související s předmětem nájmu. Pro splnění tohoto ustanovení je nájemce povinen zpracovat, schválit a řídit se jimi jako provozovatel veškeré zařízení a vybavení příslušné provozní předpisy dané zákoníkem práce, směrnice a nařízení v souladu se zákony a vládními nařízeními, jakož i technickými normami souvisejícími s předmětem nájmu. V případě porušení povinností a případné sankce ze strany kontrolních orgánů, hradí tyto sankce nájemce.
2. Nájemce podpisem nájemní smlouvy potvrzuje, že byl poučen a seznámen
 - a) s požárně nebezpečnými místy
 - b) s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic, způsobem vyhlášení požárního poplachu
 - c) s umístěním ohlašovny požáru
 - d) s rozmístěním a použitím přenosných hasicích přístrojů a hydrantů požárního vodovodu
 - e) s dopravně provozním řádem
 - f) s používáním a obsluhou osobního výtahu
3. Při požáru se nájemce řídí požárními poplachovými směrnicemi, příp. pokyny požární hlídky pronajímatele.
4. Kontrolu věcných prostředků požární ochrany v pronajatých nebytových prostorách zajišťuje nájemce.
5. Revize el. vedení ve zdech, včetně zásuvek, vypínačů a el. rozvodné skříně, revize hromosvodů zajišťuje pronajímatel na své náklady. U ostatních el. zařízení v majetku nájemce, kterými bude vybaven předmět nájmu, zajišťuje revize, údržbu a opravy podle obecně závazných předpisů a technických norem nájemce na vlastní náklady, včetně nákladů na odstranění závad zjištěných revizí prováděných pronajímatelem. Revize, údržbu, vybavení a opravy přenosných hasicích přístrojů v předmětu nájmu zajišťuje na své náklady nájemce.
6. Nájemce nese odpovědnost za dodržování zásad a povinností uložených zákonem o požární ochraně v pronajatém prostoru, úkoly požární ochrany plní samostatně.
7. Obě strany se dohodly, že nájemce v pronajatém prostoru provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně.
8. K zajištění bezpečné dopravy v areálu pronajímatele je nájemce povinen dodržovat ustanovení dopravního řádu pronajímatele a parkovat pouze ve vyhrazeném prostoru.
9. Náhradní klíče pro případ živelné události předá nájemce pronajímateli v zapečetěném obalu do 15-ti dnů od počátku účinnosti smlouvy.

IX. Nápisy

1. Nájemce je oprávněn v souladu s obecně závaznými předpisy umístit na předmětu nájmu své firemní označení. Velikost a forma tohoto označení budou konzultovány a schváleny pronajímatelem a budou uzpůsobené jednotné výtvarné formě užitě ve výše uvedené nemovitosti.
2. Po skončení nájemního vztahu odstraní nájemce bezodkladně uvedené označení na své náklady.

X. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že byl se stavem předmětu nájmu řádně seznámen, že si prostory před podpisem této smlouvy řádně prohlédl a pronajímá si je ve stavu, v jakém se nacházejí při podpisu této smlouvy. Okamžikem předání prostor vzniká nájemci povinnost hradit sjednané nájemné a cenu služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.
2. Oddělitelnost – pokud některé z ustanovení této smlouvy bude prohlášeno soudem za neplatné, neúčinné či nevymahatelné a je-li oddělitelné od zbytku, zůstane zbytek ustanovení této smlouvy v platnosti, účinnosti a vymahatelné. Strany se zavazují, že takové neplatné či nevymahatelné ustanovení nahradí jiným ujednáním ve smyslu této smlouvy, které bude platné, účinné a vymahatelné a to na výzvu kterékoliv strany do 10-ti dnů ode dne, kdy nabude právní moci rozhodnutí soudu o neplatnosti, neúčinnosti či nevymahatelnosti příslušného ustanovení této smlouvy.
3. Obě smluvní strany se dohodly o zákazu jednostranného započtení jakékoli pohledávky nájemce proti nájemnému.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Pravost a původnost své vůle potvrzují smluvní strany podpisem.
5. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými a číslovanými dodatky na základě úplného konsensu obou smluvních stran.
6. Tato smlouva je vypracována ve čtyřech vyhotoveních, z nichž obdrží pronajímatel a nájemce každý po dvou vyhotoveních.
7. Dnem nabytí účinnosti této nájemní smlouvy pozbývá platnosti smlouva ze dne 21.5. 2007 uzavřená mezi pronajímatelem a nájemcem.

V Karlových Varech dne 18.11.2009

Za pronajímatele:



.....
podpis a razítko

AKV Reality a.s.
Sportovní 4
360 09 Karlovy Vary
IČ: 29080878, DIČ: CZ29080878

Za nájemce:



.....
podpis a razítko

Střední průmyslová škola Ostrov
Jáchymovská 1, 363 11 Ostrov
DIČ: CZ70845425