

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Pronajímatel: Střední průmyslová škola Jedovnice, příspěvková organizace
Sídlo: Na Větráku 463, 679 06 Jedovnice
zastoupený: Mgr. Milošem Šebelou – ředitelem
IČO: 620 730 87, DIČ: CZ 620 730 87
Bankovní spojení: Komerční banka Blansko, číslo účtu: 15-43151702270730
(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce: LIFE VORÁČ s. r. o.
Sídlo: Jiráskova 376, 679 06 Jedovnice
zapsán v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Brně,
spisová značka C128592
IČO: 170 998 11
DIČ: CZ 170 998 11
Kontaktní osoba: Ing. Petr Voráč, telefon: [REDACTED]
[REDACTED]
Bankovní spojení: Raiffeisen BANK, číslo účtu: [REDACTED]
(dále jen nájemce)

(pronajímatel a nájemce jsou dále též společně označováni jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“) uzavřeli dle zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

I.

Vlastnictví předmětu nájmu

1. Jihomoravský kraj je výlučným vlastníkem níže uvedeného majetku, a to pozemku p. č. 1610/1 v k. ú. Jedovnice, obci Jedovnice, jehož součástí je budova bez čp/če interně označena jako hala II, budova „D“ a pozemku p. č. 1605 v k. ú. Jedovnice, obci Jedovnice, jehož součástí je budova bez čp/če interně označena jako hala I, budova „C“, vše se nachází v areálu na adrese Na Větráku 463, 679 06 Jedovnice; tento majetek je na základě zřizovací listiny ze dne 30.04.2015 č. j. 20/95 předán k hospodaření pronajímateli.
2. Pronajímatel je oprávněn na základě Čl. VI. písm. B odst. 6 zřizovací listiny ze dne 30.04.2015 č. j. 20/95 pronajímat nemovitý majetek výše uvedený nebo jeho část, a dále specifikovaný v čl. II. této smlouvy.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do nájmu a nájemce touto smlouvou do nájmu přijímá:
 - nebytový prostor – dřevodílnu o výměře 211,5 m² nacházející se v hale II, budově „D“ specifikované v čl. I této smlouvy,
 - sociální zařízení nacházející se v hale I., budově „C“ specifikované v čl. I této smlouvy (v daném případě se jedná o nevýlučný nájem).

Pronajímané prostory jsou vyznačeny v připojeném plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Pronajímané prostory jsou ve smlouvě označovány jako „předmět nájmu“.

2. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přebírá.

III. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá předmět nájmu specifikovaný v čl. II. této smlouvy za účelem provozování dřevodílny – výroba her, hraček apod.
2. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat jen k výše ujednanému účelu.

IV. Doba trvání nájmu

Nájem se uzavírá od **01.07.2022 na dobu neurčitou.**

V. Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu

1. Smluvní strany se dohodly a nájemce se zavazuje k úhradě **nájemného ve výši Kč 18.178,95 za kalendářní čtvrtletí**, dále pak k úhradě **za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu uvedených v čl. VI. odst. 1 v celkové výši Kč 60.495,99 za kalendářní čtvrtletí.**

2. **Rozpis úhrad za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu je dle dohody smluvních stran následující:**

náklady:

na plyn 33.322,35 Kč za kalendářní čtvrtletí bez DPH

na vodné 1.142,61 Kč za kalendářní čtvrtletí bez DPH

na stočné 1.083,03 Kč za kalendářní čtvrtletí bez DPH

záloha na elektrickou energii 24.948,- Kč za kalendářní čtvrtletí bez DPH
(dle skutečnosti, záloha asi za 1.200 kWh za měsíc)

3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a zálohu na spotřebovanou elektrickou energii ve výši, která byla dohodou smluvních stran stanovena na 241.983,96 Kč ročně, a to ve čtvrtletních splátkách ve výši 60.495,99 Kč. Skutečná spotřeba elektrické energie bude vyúčtována 1x za rok.

4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (spotřebovanou elektrickou energii, plynem, vodným a stočným), dojde-li ke změně cen u dodavatelů. Je však povinen tuto změnu písemně nájemci oznámit. Nájemce se zavazuje hradit nově stanovenou výši úhrady od měsíce následujícího poté, kdy mu bylo doručeno písemné sdělení pronajímatele.

5. Výše nájemného se každoročně zvýší o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí rok, a to tak, že se zvyšuje výše nájemného stanovená pro bezprostředně předcházející rok. Poprvé bude výše nájemného takto zvýšena v roce 2023. Výše nájemného se zvýší od měsíce ledna. Výši nájemného pro příslušný kalendářní rok, upravenou o výše uvedenou míru inflace v předchozím kalendářním roce, sdělí pronajímatel nájemci do jednoho měsíce od zveřejnění Českým statistickým úřadem. Neuhrazené nájemné od začátku kalendářního roku doplatí nájemce spolu s nejbližší čtvrtletní splátkou nájemného po oznámení změny roční výše nájemného. Toto ustanovení se nepoužije, pokud by meziroční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen byla záporná.
6. V případě prodlení se splácením nájemného nebo úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti užíváním předmětu nájmu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení, jehož výše se stanoví podle platných právních předpisů.
7. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu budou na základě dohody smluvních stran hrazeny čtvrtletně na účet pronajímatele; číslo účtu 19-481 347 0227/0100, vedeného u Komerční banky Blansko, a to:
 - za 1. čtvrtletí do 15.02. příslušného kalendářního roku
 - za 2. čtvrtletí do 15.05. příslušného kalendářního roku
 - za 3. čtvrtletí do 15.08. příslušného kalendářního roku
 - za 4. čtvrtletí do 15.11. příslušného kalendářního rokuna základě faktury vystavené pronajímatelem. Platba bude provedena bezhotovostním převodem.
8. Výše nájemného, úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a zálohy na spotřebovanou elektrickou energii jsou uvedeny bez DPH. Při fakturaci bude ke všem částkám, účtováno příslušné DPH platné v té době.
9. DUZP – datum uskutečnění zdanitelného plnění je 1. dne prostředního měsíce kalendářního čtvrtletí.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit tato plnění spojená s užíváním předmětu nájmu: dodávku elektrické energie, plynu, vody, odvod odpadních vod.
2. Nájemce je povinen provádět obvyklou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu a jeho vybavení uvedeného v zápisu o předání a převzetí předmětu nájmu a jež vyplývají z účelu nájmu dle článku III. této smlouvy. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a náklady spojené s drobnými opravami. Náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu jsou zejména náklady na udržování a čištění předmětu nájmu, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obklady stěn. Za drobné opravy se považují zejména: opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt; opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií; výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles.

3. Nájemce je povinen chránit předmět nájmu před poškozením a zničením.
4. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě.
5. Nájemce odpovídá za dodržování platných právních předpisů v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem.
6. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce, za něž nese plnou odpovědnost.
7. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškerou škodu, která mu vznikne v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to i v důsledku jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob, kterým umožnil do pronajatých nebytových prostor přístup.
8. Nájemce je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu provedení údržby a oprav nad rámec obvyklé údržby a drobných oprav dle čl. VI. odst. 2 této smlouvy, které brání řádnému užívání předmětu nájmu a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
9. Pronajímatel povoluje nájemci provést nezbytně nutné úpravy z důvodu dodržení předpisů BOZP jen po předchozím schválení pronajímatele s tím, že při ukončení pronájmu bude vše uvedeno do původního stavu, pokud nebude dohodnuto jinak. Veškeré náklady s tímto spojené jdou k tíži nájemce.
10. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím písemně zmocněným osobám vstup do předmětu nájmu uvedených v této smlouvě, a to za účelem kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, inventarizace majetku pronajímatele nebo dodržování této smlouvy.
11. Nájemce se zavazuje neprodleně písemně oznámit pronajímateli instalaci dalších elektrických spotřebičů, které by ovlivnily odběr elektrické energie a dále všechny ostatní skutečnosti rozhodné pro rozsah a způsob užívání předmětu nájmu a jeho vybavení uvedeného v zápisu o předání a převzetí nebytového prostoru.
12. Nájemce bude provozovat činnost v předmětu nájmu zpravidla 5 dnů v týdnu, to je pondělí–pátek, od 6.00 do 22.00 hodin. V případě změny provozní doby je nájemce povinen na toto předem upozornit pronajímatele.
13. Ve výjimečných případech, po předchozí dohodě s nájemcem, může pronajímatel vykonávat v předmětu nájmu práce menšího rozsahu pro potřeby pronajímatele.
14. Nájemce předloží pronajímateli písemný seznam osob, které budou mít přístup do pronajatých prostor, nejpozději do 10 dnů od uzavření této smlouvy. V případě změny okruhu těchto osob nájemce bez zbytečného odkladu tento seznam doplní.
15. Nájemce předá pronajímateli 1 klíč od předmětu nájmu, aby v případě potřeby mohl do těchto prostor vstoupit.

16. Pronajímatel předá nájemci 1 klíč od sociálního zařízení v hale I – budova C, které bude nájemce nevýlučně využívat.
17. Pronajímatel neodpovídá nájemci za případné vzniklé škody krádeží nebo zničením živelnou událostí.
18. V případě porušení smluvní povinnosti nájemcem sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč, kterou je nájemce povinen uhradit do 10 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě. V pochybnostech se má za to, že výzva byla doručena třetí den po odeslání.
19. Pronajímatel je povinen nájemci zajistit řádný a nerušený výkon jeho práv v souladu s obsahem této smlouvy.

VII. Skončení nájmu

1. Nájem mohou smluvní strany ukončit dohodou.
2. Smluvní strana má právo ukončit nájem výpovědí. Smluvní strany se výslovně dohodly, že výpovědní doba je tříměsíční.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pro případ, porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
4. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.
5. Nájemce je povinen ke dni ukončení nájmu vrátit předmětu nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
6. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závaznými předpisy.
2. Jakékoli změny a doplňky této smlouvy mohou být prováděny pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, přičemž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení této smlouvy.
4. Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé, dobrovolné a svobodně projevené vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.
5. Rada Jihomoravského kraje vyslovila dne 15. 6. 2022 usnesením č. 4243/22/R67 souhlas s uzavřením této smlouvy.

6. Pronajímatel se zavazuje, že po podpisu této smlouvy oběma stranami uveřejní tuto smlouvu v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
7. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona o registru smluv.

V Jedovnicích 24. 6. 2022

V Jedovnicích 24. 6. 2022

Za pronajímatele:

Nájemce:

IČ: 62073087, DIČ CZ62073087
Střední průmyslová škola Jedovnice,
příspěvková organizace
Na Větráku 463, 679 06 Jedovnice
Tel.: 516 490 601 -3-



Střední průmyslová škola Jedovnice,
příspěvková organizace
Mgr. Miloš Šebela – ředitel



LIFE VORÁČ S. T. O.
František Voráč
jednatel



LIFE VORÁČ S. T. O.
Ing. Petr Voráč
jednatel

7



