

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCHO PROSTOR

966/22 - Ko/Ln - A.7/A10

Smluvní strany:

1. Vyšší odborná škola a Střední průmyslová škola Františka Křížíka, Praha 1, Na Příkopě 16/856, zastoupená ředitelem školy [redacted] (dále jen pronajímatel) na jedné straně

a

AMJ shop, s.r.o. sídlo společnosti : Charkovská 28, 101 00 Praha 10, IČ: 26718570, DIČ: CZ 26718570, zastoupený [redacted] - jednatel (dále jen nájemce) na straně druhé

PREAMBULE

Smluvní strany se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dle §2225 až §2308 týkajících se nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, na této

nájemní smlouvě

Článek 1

Předmět a účel této smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

Článek 2

Předmět nájmu

/1/ Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou následující nebytové prostory, ke kterým má pronajímatel právo hospodaření k budově Vyšší odborné školy a Střední průmyslové školy elektrotechnické Františka Křižíka, Na Příkopě 16/856, Praha 1.

/2/ Pronajímatel přenechává do nájmu nájemci užívání nebytových prostor umístěných v přízemí objektu školy ulice Na Příkopě, sestávající se z prodejní plochy a zázemí o celkové výměře podlahové plochy 25,0 m², z toho 17,7 m² prodejní plocha a 7,3 m² ostatní plocha, umístěné v přízemí shora specifikované nemovitosti (dále jen „předmět nájmu“).

Článek 3

Účel nájmu

/1/ Účelem nájmu je účel užívání předmětu nájmu podle ustanovení čl. 2 této nájemní smlouvy.

/2/ Předmět nájmu bude užíván jako prodejna se zázemím výlučně k provozování obchodní činnosti nájemce Koupě zboží za účelem jejího dalšího prodeje a prodej v oblasti pánských košil, kravat a doplňků.

/3/ Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ust. čl. 3 odst. 2 této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Nájemce bude používat předmět nájmu ke své podnikatelské činnosti, který nesmí být v rozporu s obecně závaznými právními předpisy.

Článek 4

Doba trvání smlouvy

/1/ Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou jednoho roku počínaje dnem 1. 9. 2022 a konče dne 31. 8. 2023, s možností prodloužení vzestupně číslovanými dodatky.

/2/ Tuto nájemní smlouvu je možno před uplynutím doby, na níž je sjednaná ukončit:

- a) Výpovědí jedné ze smluvních stran na základě důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb.,
- b) Dohodou smluvních stran,
- c) Písemnou výpovědí pronajímatele v případě, že by obchodní činností nájemce mohlo dojít k mravnímu ohrožení mládeže (např. prodejem erotických či pornografických publikací, zbraní a střeliva či omamných látek nebo provozováním výherních automatů). Tento výpovědní důvod se do smlouvy zavádí vzhledem k povaze činnosti pronajímatele, který je zařízením zařazeným do sítě škol, a který zajišťuje výchovu a výuku mládeže.

/3/ V případě ukončení smlouvy:

- a) Dle odst. 2 písm. a) čl. 4 této smlouvy musí mít výpověď písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta činí v tomto případě 6 měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi s uvedením důvodu druhé straně, pokud se obě strany nedohodnou jinak,
- b) Dle odst. 2 písm. b) čl. 4 této smlouvy se smluvní strany v dohodě o ukončení smlouvy dohodou též o konečném termínu, kdy nájemce vyklidí nebytové prostory a vyklizen je předá pronajímateli,
- c) Dle odst. 2 písm. c) čl. 4 této smlouvy musí mít výpověď písemnou formu. Výpovědní lhůta činí 10 kalendářních dnů a počíná běžet prvního dne následujícího po prokazatelném odeslání výpovědi na poslední adresu nájemce uvedenou v této smlouvě.

Článek 5

Práva a povinnosti nájemce

/1/ Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.

/2/ Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

/3/ Nájemce je povinen hradit sám náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek. Vodné a stočné, popelnice na běžný odpad budou fakturovány pronajímatelem zvlášť vždy pololetně dle skutečné spotřeby.

/4/ Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle. Současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a dále nájemce musí umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.

/5/ Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v objektu nebyl rušen nebo mohl být rušen jen v nezbytné a minimální míře. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřípustné.

/6/ Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce.

/7/ Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid a odvoz odpadu, vzniklého při užívání předmětu nájmu.



/8/ K datu ukončení smlouvy je nájemce povinen nebytové prostory vyklidit a přestavby pronajímateli a to na základě písemného protokolu ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení vynaloženým investicím odsouhlaseným a provedeným stavebním úpravám v době, způsobu a účelu nájmu. Pokud tak nájemce ve stanovené lhůtě neučiní je povinen pronajímateli uhradit nájemní smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení. Pokuta je splatná jednorázově v plné výši na účet pronajímatele do pěti pracovních dnů od doručení výzvy pronajímatele k jejímu uhrazení.

/9/ Pojištění majetku v nebytových prostorech je povinen si na své náklady zabezpečit nájemce.

/10/ Nájemce je oprávněn v nebytových prostorech umístit reklamy a reklamní poutače pouze na základě souhlasu pronajímatele.

Článek 6

Práva a povinnosti pronajímatele

/1/ Pronajímatel při podpisu této smlouvy již předal nájemci předmět nájmu a to ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy.

/2/ Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.

/3/ Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu po předchozím upozornění, spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je to zapotřebí.

Článek 7

Podnájem

/1/ Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu.

Článek 8

Stavební úpravy a jiné úpravy

/1/ Nájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení čl. 8 odst. 2 této smlouvy a následujících.

/2/ Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich podpisu a seznamu tak, jak je předloženy v žádosti nájemce.

/3/ Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná

instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení.

/4/ Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení umístěném vně objektu prodejny (informačního štítu, tabulky a podobně.

/5/ Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Odchyłka od tohoto ustanovení je možná pouze dohodou smluvních stran.

Článek 9

Úhrada za nájemné a služby

/1/ V souladu s ustanovení čl. 5 odst. 2 této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli úhradu za nájemné a služby.

/2/ Úhrada za nájemné je dána smluvní cenou **62.500,- Kč měsíčně**. Cena je bez DPH, jelikož je od platby DPH osvobozena. Výše úhrady za nájem a služby se vypočítá vynásobením stanovené výše úhrady za nájemné a služby počtem čtverečních metrů pronajímané plochy.

/3/ Úhrada za nájemné činí **750.000,- Kč** (slovy sedmsetpadesát tisíc korun českých) za celou pronajatou plochu a **jeden rok**, což odpovídá smluvní ceně 30.000,- Kč /m² a rok (společně WC mimo prodejnu ve dvorním traktu budovy).

/4/ Úhrada za nájemné dle ust. čl. 9 odst. 3 se platí formou splátek vždy na tři měsíce a to vždy nejpozději k 15. (slovy patnáctému) dni měsíce předcházejícímu danému čtvrtletí způsobem dle ust. čl. 9 odst. 5.

/5/ Úhrada za nájemné a služby bude hrazena na účet pronajímatele č. [REDACTED] vedeného u [REDACTED]

/6/ V případě prodlení se splácením za nájem a služby nebo jeho splátky je nájemce povinen zaplatit pronajímateli za každý den prodlení úrok z prodlení, nebo poplatek z prodlení, ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy.

/7/ Dohodnutá výše úhrady za nájemné v sobě nezahrnuje úhradu služeb. Vodné a stočné a likvidace běžného kancelářského odpadu je fakturována zvlášť. Veškeré náklady za ostatní služby spojené s užíváním nebytových prostor dle této smlouvy hradí v plné výši nájemce.

Článek 10

Závěrečná ustanovení

/1/ Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších změn a doplňků.

/2/ Pokud ve smyslu čl. 8 této smlouvy provede nájemce, se souhlasem pronajímatele, na své náklady hrazené nad rámec běžného nájemného, technické zhodnocení předmětu nájmu, pronajímatel prohlašuje, že o cenu technického zhodnocení nezvýší zůstatkovou cenu předmětu

nájmu a nájemce prohlašuje, že nebude v případě ukončení nájmu výši technického zhodnocení po pronajímateli požadovat, pokud se obě strany nedohodnou jinak.

/3/ Smlouvu je možno měnit či doplňovat jen písemnými dodatky číslovanými vzestupnou číselnou řadou.

/4/ Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, po dvou pro pronajímatele a nájemce.

/5/ Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a její ustanovení platí od 1. 9. 2022.

/6/ V období 1. září 2022 až 30. září 2022 proběhnou v prodejně malířské a přípravné práce v režii nájemce. Z těchto důvodů je nájemné účtováno až od čtvrtého čtvrtletí 2022, tedy od 1. října 2022.

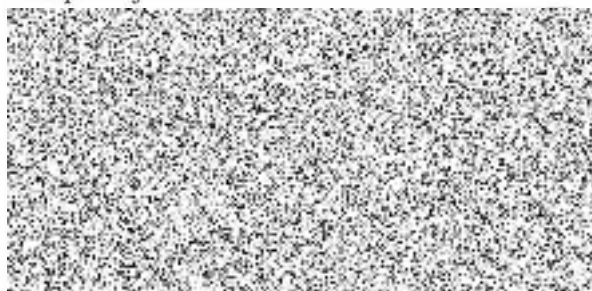
/6/ V případě, že některé ustanovení této smlouvy se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení takovým, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá původnímu.

/7/ Smluvní strany se dohodly na tom, že podpisem této smlouvy se ruší všechny předchozí smlouvy o nájmu a výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č.340/2015. (zákon o registru smluv) zajistí pronajímatel, tedy VOŠ a SPŠE.

V Praze dne 23. 8. 2022

V Praze dne 23. 8. 2022

Za pronajímatele:



Za nájemce:

