

**SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU/ MÍSTNOSTI SLOUŽÍCÍ
K PODNIKÁNÍ**
**uzavřená dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský
zákoník, v platném znění**

ZEMASPOL Uherský Brod a.s.

Sídlo: U Korečnice 1770, 688 01 Uherský Brod

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B 2521

IČO: 255 09 985

DIČ: CZ25509985

Zastoupena: Ing. Stanislav Jahoda, předseda představenstva

Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

jako pronajímatel (dále jen „Pronajímatel“)

a

Střední odborné učiliště Uherský Brod, příspěvková organizace

Sídlo: Svat. Čecha 1110, 688 01 Uherský Brod

IČO: 000 55 107

DIČ: CZ00055107

Zastoupena: Ing. Jiří Polanský, ředitel

Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

jako nájemce na straně druhé (dále jen „Nájemce“)

I. Předmět nájmu

1. **ZEMASPOL** Uherský Brod a.s. je vlastníkem nemovité věci sociálního zázemí pod budovou jídelny p.č. st. 1781/14, st. 1781/35, st. 1781/36 a opravárenské a skladovací budovy p.č. st. 1781/24, st. 1781/38, st. 1781/39, st. 1781/40 a st. 1781/41, zapsané na LV č. 10 vedeném pro k.ú. Uherský Brod, obec Uherský Brod, a parkovací plochy umístěné na st. 1781/38, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod.
2. Předmětem této smlouvy je nájem prostor nacházející se ve výše uvedených budovách, a části parkovací plochy blíže specifikované v odst. 1 této smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“) a to konkrétně:

a) Sociální zázemí v budově pod jídelnou:

- Umývárna	16,0 m ²
- WC	6,9 m ²
- Šatna	7,8 m ²
Celkem	30,7 m²

b) Opravárenská dílna:

- Plocha dílny	171,6 m ²
Celkem	171,6 m²

c) Obslužné prostory k opravárenské dílně:

- Učebna	21,8 m ²
- Kancelář	8,1 m ²
- Sklad	4,8 m ²

d) Celkem	34,7 m ²	parkovací plocha u opravárenské dílny:
	-	Parkovací plocha 49,4 m ²
	Celkem	49,4 m²

- Vymezení pronajímaného prostoru/místnosti je vyznačeno na plánu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
- Nájemce je oprávněn k výkonu své činnosti užívat veškeré příjezdové komunikace, které jsou nezbytné k samotnému provozování této činnosti s tím, že tyto příjezdy jsou kromě Nájemce oprávněny užívat i jiné osoby, které Nájemce při výkonu své činnosti potřebuje (např. dodavatelé, zákazníci, kontrolní orgány, aj.).
- O předání Předmětu nájmu bude pořízen protokol. Pronajaté prostory budou Nájemci předány dne 26.8.2022.
- Nájemce prohlašuje, že je mu stav Předmětu nájmu dobře znám a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

II. Účel nájmu

- Nájemce je oprávněn pronajaté prostory užívat k zajištění odborného výcviku žáků školy.
- Změnit dohodnutý účel užívání pronajatých prostor může Nájemce jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.

III. Doba nájmu

- Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1.9.2022.

IV. Nájemné

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši:			
	<u>Plocha</u>	<u>Kč/ m² za rok</u>	<u>Celkem za rok</u>
a) Sociální zázemí v budově pod jídelnou:			
	30,7 m ²	200,- Kč	6 140,- Kč
b) Opravárenská dílna			
	171,6 m ²	300,- Kč	51 480,- Kč
c) Obslužné prostory k opravárenské dílně			
	34,7 m ²	100,- Kč	3 470,- Kč
d) parkovací plocha u opravárenské dílny			
	49,4 m ²	50,- Kč	2 470,- Kč (tj. 2988,7,- Kč s DPH)
Celkem za rok			64078,70 Kč

- Celkem činí výše nájemného za rok 64 078,70Kč (slovy: šedesát čtyři tisíce sedmdesátosum korun českých ,sedmdesát haléřů).V případě, že k datu zdanitelného plnění bude Pronajímatel povinen odvést DPH, bude částka nájemného navýšena o DPH v zákonem stanovené výši.
- Nájemné za užívání Předmětu nájmu bude hrazeno ročně na základě faktury vystavené Pronajímatelem, která bude mít náležitosti daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je poslední pracovní den v kalendářním roce fakturovaného období. Nájemci bude vystaven daňový doklad nejpozději do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění se splatností 14 dnů ode dne vystavení tohoto dokladu.
- V ceně nájemného nejsou zahrnuty úhrady za služby související s užíváním Předmětu nájmu v sociálním zázemí, jako spotřeba elektrické energie, vodného a stočného (dále jen „Služby“). Tyto Služby zajišťuje a poskytuje Pronajímatel, a to na základě odpočtového

- měření, které instaluje Nájemce. Nájemce předá roční naměřené hodnoty Pronajímateli. Ten na základě zprůměrovaných ročních cen provede roční fakturaci podle bodu 3.
5. Energie v opravárenské dílně a v jejich obslužných prostorách si hradí Nájemce.
 6. V souladu s podmínkami dotačního titulu „**9.E. Školní závody**“ nájemné a Služby nebudou fakturovány za období trvání předmětu dotace podle časového vymezení dotačního titulu v daném roce, bude – li přidělena.
 7. Sjednané platby nájemného a Služeb jsou splatné na účet Pronajímatele vedený u xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
 8. Případnou změnu bankovního spojení je Pronajímatel povinen oznámit neprodleně písemnou formou Nájemci. V případě, že Pronajímatel neoznámí Nájemci změnu bankovního spojení, případně ji neoznámí včas, neodpovídá Nájemce za případné nedodržení termínu splatnosti plateb nájemného.
 9. V případě prodlení Nájemce se zaplacením nájemného a Služeb je Pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení ve výši 0,1 % za každý den prodlení.
 10. Nájemce se zavazuje, že při ukončení nájemního vztahu uhradí poměrnou částku připadající na spotřebované Služby za předmětné období, a to nejpozději do dne splatnosti uvedeného na vyúčtování Pronajímatelem provedeném po ukončení nájemního vztahu ihned po obdržení podkladů od dodavatelů energií.
 11. Základní nájemné bude každoročně upravováno o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášenou Českým statistickým úřadem (dále jen „**ČSÚ**“) za předchozí rok. Toto zvýšení nájemného se promítne do nájemného vždy následující kalendářní rok. Pronajímatel sdělí Nájemci rozsah navýšení na příslušný rok písemně bezodkladně po jejím vyhlášení ČSÚ.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:
 - přenechat Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvnímu užívání,
 - zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po celou dobu nájmu,
 - umožnit Nájemci přístup do pronajatých prostor,
 - udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit smluvnímu užívání.
2. Nájemce je povinen:
 - užívat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a zabezpečit ochranu Předmětu nájmu před poškozením a zničením,
 - provádět běžnou údržbu věci a drobné opravy,
 - bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřeby oprav, které má provést Pronajímatel, jinak odpovídá za škodu, která by neoznámením vznikla. V případě, že se Pronajímatel na realizaci opravy dohodne s Nájemcem, bude cena opravy Nájemcem vyčíslena, a o to bude snížen roční nájem,
 - provést na svůj náklad opravu Předmětu nájmu v případě škody na pronajatém majetku, kterou sám zavini,
 - vyžádat si předchozí písemný souhlas Pronajímatele v případě, že bude chtít v přiměřeném rozsahu označit nemovitou věc, ve které se nachází Předmět nájmu, štíty, návěstími a podobnými znameními; Pronajímatel může odmítnout udělit souhlas, a to i bez uvedení důvodu,
 - umožnit Pronajímateli, příp. třetím osobám, přístup do pronajatých prostor v případě oprav, havárií či vzniku mimořádných událostí,
 - dodržovat právní předpisy a platné vyhlášky a normy na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany,
 - vybavit Předmět nájmu příslušnou protipožární technikou,

- respektovat pokyny a vnitřní předpisy Pronajímatele související s ostrahou, vstupem a pohybem osob v objektu.
3. Nájemce je oprávněn provádět změny na Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Změnu věci provádí Nájemce na svůj náklad a nebude po Pronajímateli požadovat po skončení nájmu finanční vypořádání. Provede-li Nájemce změny na pronajatém majetku bez písemného souhlasu Pronajímatele, je povinen nejpozději při skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu, nedohodnou-li se strany jinak.
 4. Nájemce není oprávněn Předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechat do podnájmu třetím osobám.
 5. V případě, že je Nájemce plátcem DPH, je povinen poskytnout Pronajímateli kopii osvědčení plátce DPH. Stane-li se plátcem DPH v době trvání nájemního vztahu, je povinen neprodleně oznámit tuto změnu Pronajímateli a doložit kopii osvědčení.

VI. Ukončení nájmu

1. Právní vztah založený touto smlouvou zanikne:
 - písemnou dohodou smluvních stran,
 - písemnou výpovědí s roční výpovědní dobou, která počíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně; výpověď může podat každá ze smluvních stran i bez udání důvodů,
 - výpovědí nájmu bez výpovědní doby; výpověď může podat každá ze smluvních stran pouze z důvodů dle odst. 2 a 3,
2. Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby:
 - je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo Služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu po dobu delší než 1 měsíc,
 - porušuje-li Nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně (například si Nájemce nevyžádá předchozí souhlas Pronajímatele při provádění změn na Předmětu nájmu, při převodu nájmu na třetí osobu či při opatrování Předmětu nájmu znamením),
 - neuvede-li Nájemce na písemnou žádost Pronajímatele věc do původního stavu do 3 měsíců od doručení žádosti,
 - užívá-li Nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci; Pronajímatel je v tomto případě povinen vyzvat Nájemce ke sjednání nápravy a neuvede-li Nájemce na písemnou žádost věc do původního stavu do 3 měsíců od doručení žádosti,
 - případně z dalších zákonem stanovených a v této smlouvě neuvedených důvodů.
3. Nájemce může vypovědět nájem bez výpovědní doby:
 - zanikne-li pronajatá věc zcela nebo zčásti,
 - stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu z důvodů, které nejsou na straně Nájemce,
 - neodstraní-li Pronajímatel řádně a včas oznámenou vadu, která zásadním způsobem ztěžuje nebo znemožňuje užívání věci,
 - není-li možné kvůli opravě pronajaté věci věc vůbec užívat,
 - porušuje-li Pronajímatel své povinnosti zvláště závažným způsobem, a tím působí značnou újmu druhé straně, čím znemožňuje Nájemci řádné užívání věci,
 - případně z dalších zákonem stanovených a v této smlouvě neuvedených důvodů.

4. Po skončení nájmu odevzdá Nájemce Pronajímateli nebo jím určenému správci Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně se změnami, jejichž provedení a ponechání i po skončení nájmu Pronajímatel odsouhlasil. O odevzdání Předmětu nájmu Nájemcem bude pořízen protokol.
5. Smluvní strany se dále dohodly s ohledem na specifičnost umístění prostoru a místností, že Nájemce nemá právo v případě ukončení nájemního vztahu požadovat po Pronajímateli náhradu specifikovanou v § 2315 zákona č. 89/2012 Sb.

VII. Ostatní ujednání

1. Obě smluvní strany vyjadřují svůj souhlas se zveřejněním této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem jejího zveřejnění v Registru smluv dle čl. VIII odst. 1 této smlouvy. Zveřejnit smlouvu v Registru smluv je povinen Pronajímatel.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Vztahy mezi Pronajímatelem a Nájemcem v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními obecných právních předpisů, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., v platném znění.
2. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží 1 vyhotovení a Nájemce 2 vyhotovení.
4. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem důkladně seznámily, a že tuto smlouvu uzavírají na základě své pravé, svobodné a vážné vůle, prosté omylu, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Svými podpisy potvrzují svůj bezvýhradný souhlas s celým obsahem této smlouvy.
5. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 (Plánek pronajímaných prostor).

Doložka dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů

Rozhodnuto RZK dne: 22.8.2022

Číslo usnesení:0694/R22/22

V Uherském Brodě dne 30.8.2022

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce