

**1. FPOS a.s., se sídlem Třebovská 111, Ústí nad Orlicí , PSČ 562 01**

zastoupená Lubošem Felgrem, členem představenstva

IČO: 275 46 098      DIČ: CZ27546098

Zapsaným v obchodním rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl B, vložka 2794  
na straně pronajímatele,

a

**2 Střední škola uměleckoprůmyslová,**

Zahradní 541,

Ústí nad Orlicí, 562 01

Zastoupená: Ing. RÖSSLER Zdeněk

IČO : 00087408      DIČ: CZ 00087408

na straně nájemce,

dnešního dne uzavřeli ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu  
nebytových prostor, ve znění změn a doplňků (dále jen „zákon“), následující

**smlouvu o nájmu nebytových prostor:**

**Předmět nájmu**

- 1.1 Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č.p. 349 (dále jen „nemovitost“), na adrese Ústí nad Orlicí, Třebovská 349, PSČ 562 01, umístěné na parcele č. 473/1 , katastrální území Ústí nad Orlicí, obec Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, vedený Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 4430.
- 1.2 Předmětem nájmu je pronájem nebytových prostor, umístěný v budově čp. 349 objektu areálu o celkové výměře 189 m<sup>2</sup> (dále též „nebytové prostory“). /Pozn. hala 149 m<sup>2</sup>, kancelář 18 m<sup>2</sup> a sociální zázemí 22 m<sup>2</sup> .
- 1.3 Pronajímatel prohlašuje, že jeho právo disponovat s nemovitostí uvedenou v odst. 1.1 není v době uzavírání smlouvy omezeno žádným právem třetí osoby, které by mohlo narušit, ohrozit nebo jinak omezit užívání pronajímané nemovitosti dle této smlouvy.
- 1.4 Tato smlouva upravuje vzájemná práva a povinnosti smluvních stran pro užívání předmětu nájmu.

**Článek 2**

**Účel nájmu**

- 2.1 Nájemce si najímá předmět nájmu za účelem provozování své podnikatelské činnosti, nebytové prostory se pronajímají za účelem výroby a montáže . Kopie výpisu z obchodního rejstříku platného ke dni podpisu smlouvy tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
- 2.2. Nebytové prostory jsou nájemci pronajímány výhradně pro účely uvedené v odstavci 2.1. tohoto článku smlouvy. Jakékoliv užívání nebytových prostor bez písemného souhlasu pronajímatele k jiným než uvedeným účelům budou smluvní strany považovat za podstatné porušení této nájemní smlouvy, při němž je pronajímatel oprávněn od této smlouvy jednostranně odstoupit.
- 2.3 Pronajímatel předá neprodleně po podpisu této smlouvy nájemci 2 kusy klíčů od nebytových prostor uvedených v odst.1.1. Nájemce se zavazuje vrátit tyto klíče po skončení nájemního vztahu pronajímateli.

- 2.4 Pronajímatel se zavazuje, že po dobu trvání této smlouvy umožní nájemci neomezený přístup do nebytových prostor, včetně přístupových cest k předmětu nájmu –/ dále jen společné prostory
- 2.5 V ceně pronájmu je vyhrazeno jedno parkovací místo před areálem firmy FPOS a.s. /pozn.parkoviště před areálem/ a jedno parkovací místo v areálu firmy FPOS a.s. – místa budou označena.
- 2.6 Pořízení veškerého zařízení a movitých věcí v nebytových prostorách, zejména vybavení nebytových prostor nábytkem a potřebným technickým zařízením, je věcí nájemce. Tyto předměty nepřecházejí do vlastnictví pronajímatele, pokud nebude po ukončení nájemního vztahu dohodnuto jinak.
- 2.7 Pronajímatel předal nájemci předmět nájmu připojený na přívod elektrické energie, vyklizený, uklizený a ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.

### **Článek 3**

#### **Doba trvání nájmu**

- 3.1 Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou – na 2 roky s účinností od 15.09.2014 (dále jen „trvání této smlouvy“).
- 3.2 Pronajímatel je dále oprávněn od této smlouvy bez dalšího jednostranně odstoupit, jestliže:
- 3.2.1 nájemce užívá nebytové prostory v rozporu se smlouvou,
- 3.2.2 nájemce je o více než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
- 3.2.3 nájemce přes písemné upozornění hrubě porušuje klid nebo pořádek,
- 3.2.4 nájemce přenechá nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele.
- 3.3 Po skončení nájemního vztahu podle této smlouvy je nájemce povinen odevzdat nebytové prostory pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení nejdéle do 2 dnů ode dne skončení nájemního vztahu.

### **Článek 4**

#### **Nájemné a úhrada za služby**

- 4.1 Za užívání předmětu nájmu se nájemce zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši 650 Kč/m<sup>2</sup> /rok , bez DPH tj. za kalendářní měsíc 10.237,50 Kč, /bez DPH/ za pronajatou plochu celkem 189 m<sup>2</sup>. Nájemce zaplatí pronajímateli sjednané nájemné na základě faktury pronajímatelem vystavené k 5. dni kalendářního měsíce, a to vždy k 15. dni kalendářního měsíce. Tento den je považován za den uskutečnění zdanitelného plnění v souladu se zákonem o dani z přidané hodnoty. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty. Splatnost této faktury je tedy 14 dní.
- 4.2 *Nájemné nezahrnuje úplatu za služby spojené s užíváním nebytových prostor, které pronajímatel nájemci poskytuje a kterými jsou: dodávka elektrické energie a tepelná energie na vytápění. Tyto služby bude nájemce hradit způsobem popsáním v odst. 4.2. ve výši 1.500,- Kč za kalendářní měsíc bez DPH za elektrickou energii. Tepelná energie bude fakturována zálohou 3.500,- Kč měsíčně. Vyúčtování tepelné energie - bude fakturováno daňovým dokladem po odečtení záloh konečnou fakturou, v měsíci únoru – březnu následujícího roku – po obdržení vyúčtování od ČEZ.*
- 4.3 Celkem tedy bude měsíčně hradit nájemce pronajímateli za užívání předmětu nájmu včetně služeb dle odst. 4.1. a 4.2. tohoto článku částku 15.237,50 ,- Kč /bez DPH/.

- 4.4 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a úhradu za služby ve smluvené výši počínaje dnem 15.09.2014.
- 4.5 Úhradou nájemného a poplatků za služby je den, ke kterému bude peněžní částka za sjednané nájemné a poplatky za služby připsána na účet pronajímatele. Pro případ prodloužení nájemce s úhradou se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení.

#### **Článek 5 Pojištění**

- 5.1 Nebezpečí škody, nahodilé zkázy a ztráty na předmětech umístěných v pronajatých nebytových prostorách nese nájemce samostatně. Případnou ostrahu či pojištění těchto předmětů proti všem obvyklým rizikům si nájemce zajistí dle svého uvážení sám a svým nákladem.
- 5.2 Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory, které jsou předmětem této smlouvy, vlastními náklady pojistil proti všem obvyklým rizikům.

#### **Článek 6 Užívání a údržba nebytových prostor**

- 6.1 Pronajímatel zajistí, aby nebytové prostory, včetně technických zařízení a instalací, stále odpovídaly příslušným veřejnoprávním povolením a obecně závazným právním předpisům, a to zejména s ohledem na účel nájmu uvedený v článku 2. smlouvy.
- 6.2 Nájemce se zavazuje s nebytovými prostory zacházet s péčí řádného hospodáře a na své náklady (bez možnosti zápočtu) provádět běžnou údržbu a drobné opravy nebytových prostor.
- 6.3 Nájemce není oprávněn provádět jakékoli změny předmětu nájmu, jakož i jakékoli stavební úpravy v nebytových prostorách, ledaže by k tomu získal po předchozí vzájemné dohodě s pronajímatelem jeho výslovný písemný souhlas. V takové dohodě musí být uvedeno, která část nebytových prostor má být po ukončení nájemního vztahu uvedena do původního stavu, a způsob vzájemného vypořádání za zhodnocení předmětu nájmu.
- 6.4 Nájemce je oprávněn vybavit předmět nájmu zařízeními, která využívá pro svou podnikatelskou činnost v souladu s účelem nájmu uvedeným v článku 2 odst. 2.1. smlouvy.
- 6.5 Pronajímatel bude udržovat předmět nájmu a společné prostory na své náklady ve stavu způsobilém k účelu nájmu, zejména bude provádět opravy a údržbu nemovitosti, včetně veškerých energetických, vodovodních a kanalizačních vedení, opravy a údržbu topného systému a vzduchotechniky, komunikací a ostatních venkovních ploch přilehlých k nemovitosti, které jsou ve vlastnictví pronajímatele.
- 6.6. Náklady na veškeré drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu nese nájemce ve smyslu ustanovení odst. 6.2 tohoto článku smlouvy sám.
- 6.7 Pronajímatel smí provést i bez souhlasu nájemce opravy a stavební změny, které jsou nutné k odvrácení bezprostředně hrozících nebezpečí nebo k odstranění bezprostředně hrozících škod, a to sám nebo prostřednictvím třetí osoby. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám přístup k předmětu nájmu za účelem provedení takových prací. Tyto práce nemohou být pronajímateli znemožňovány nebo jinak zdržovány.

- 6.8 Škody na nebytových prostorách a závady na zařízeních, jakož i nebezpečí vzniku těchto závad a škod, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu hlásit pronajímateli tak, aby mohlo být zabráněno vzniku škody. Pokud tuto povinnost nesplní, nese v plném rozsahu odpovědnost za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.

## **Článek 7**

### **Označení nájemce**

- 7.1 *Pronajímatel umožní nájemci, aby u vchodu do nemovitosti i uvnitř nemovitosti vhodným způsobem označil svou firmu. Formu a velikost takového označení však je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem.*
- 7.2 Bez písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn na budově a uvnitř budovy, především na vnější fasádě, střeše nebo pozemku, umístit zařízení jakéhokoli druhu. Pokud pronajímatel udělí nájemci souhlas s umístěním tohoto zařízení, je nájemce povinen zajistit u příslušného úřadu udělení příslušného povolení. Nájemce nese veškeré náklady spojené s umístěním a je povinen hradit všechny poplatky a odvody. Souhlas pronajímatele může být ze závažného důvodu odvolán.
- 7.3 Nájemce odpovídá za to, že označení firmy nebo jiná zařízení, které umístil uvnitř nebo na předmětu nájmu, odpovídají právním předpisům tak, aby bylo zamezeno vzniku jakékoli věcné nebo osobní škody.

## **Článek 8**

### **Podnájem**

- 8.1 Podnájem nebo jiné – celkové nebo částečné – přenechání pronajatých prostor třetím osobám je možné jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

## **Článek 9**

### **Vstup pronajímatele do nebytových prostor**

- 9.1 Pronajímatel je oprávněn vstoupit během obvyklé pracovní doby nájemce do nebytových prostor za účelem prověření jejich stavu. Při nebezpečí je mu přístup povolen kdykoliv. Vstup pronajímatele do nebytových prostor je možný pouze za přítomnosti nájemce, ledaže z důvodů odvrácení hrozící škody není možno tuto přítomnost zajistit.

## **Článek 10**

### **Závěrečná ustanovení**

- 10.1 Tato smlouva nabývá účinnosti podpisem obou smluvních stran. Jakékoliv změny a dodatky k této smlouvě vyžadují ke své platnosti písemnou formu a podpisy obou smluvních stran. V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených se obě strany řídí ustanoveními občanského zákoníku. Smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, po jedné pro každou ze smluvních stran.
- Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla jimi před podpisem přečtena a jako správná podepsána. Činí tak podle své pravé a svobodné vůle určitě, srozumitelně a vážně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze smluvních stran.
- 10.2 Tato smlouva a právní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, a to občanským zákoníkem a obecně závaznými právními předpisy.
- 10.3 Žádný z účastníků není oprávněn jakoukoli formou informovat nepovolané třetí osoby o obsahu práv a povinností vyplývajících pro každého z nich z této smlouvy, nebude-li v této otázce mezi nimi výslovně ujednáno jinak. Prokazatelné porušení této povinnosti

zakládá dotčenému účastníkovi právo domáhat se náhrady škody tímto jednáním vzniklé.

10.4 Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva tak, jak byla sepsána, odpovídá jejich pravé vůli, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Ústí nad Orlicí, dne 01.09.2014

Pronajímatel:  
FPOS a.s.  
Třebovská 111  
Ústí nad Orlicí 562 01



FPOS a.s., Třebovská, 111, 562 01, Ústí nad Orlicí  
IČ: 275 46 098, DIČ: CZ27546098

[www.fpos-kevo.cz](http://www.fpos-kevo.cz)

Nájemce:  
Střední škola uměleckoprůmyslová  
Zahradní 541  
Ústí nad Orlicí 562 01

.....