

Smlouva č. 11/2023
o nájmu prostor sloužících k podnikání podle ustanovení § 2302 až § 2315 zákona
č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

I.
Smluvní strany

Pronajímatel: **Střední odborné učiliště elektrotechnické, Plzeň, Vejprnická 56**

zastoupené ředitelem: Ing. Jaroslavem Černým

se sídlem: **Vejprnická 56, 318 02 Plzeň**

Příspěvková organizace zřizovaná Plzeňským krajem

IČ: 69456330

DIČ: CZ69456330

██

██

██

Nájemce: **DENTÁLKA s.r.o.**

Vejprnická 663/56

318 00 Plzeň

zastoupen jednatelem: MUDr. Štěpánkou Šrámkovou

IČ: 29104238

Výpis z obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Plzni oddíl C,
vložka 24970

██

██

██

II.
Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává do nájmu nebytový prostor, v pavilonu č. 7, na pozemku parc. č. 2191, zapsán v Listu vlastnictví č. 1547 Kat. území Skvrňany 722596, v domě čp. 679 v areálu SOU elektrotechnického, Vejprnická 56, 318 02 Plzeň, který se nachází v přízemí s tím, že se jedná o jednu místnost a část společných prostor o celkové výměře 55,41 m² (dále jen Nebytový prostor).
2. Pronajímaná nemovitost je ve vlastnictví Plzeňského kraje a je předána do správy příspěvkové organizaci Plzeňského kraje Střednímu odbornému učilišti elektrotechnickému, Plzeň, Vejprnická 56.
3. Prostory budou využity za účelem zřízení kanceláře nájemce v rozsahu jeho oprávnění k podnikání. **Předmět nájmu má právo užívat výhradně nájemce.**

III. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel:

- a) je povinen zabezpečit nájemci řádné užívání pronajatých prostor,
- b) je povinen zajišťovat služby a to odběr vody, energií, úklid pronajatých prostor a odvoz odpadků a to za úplatu,
- c) je povinen zajišťovat příslušné revize a kontroly instalací, jež jsou součástí objektu, podle platných právních předpisů,
- d) je povinen sjednat pojištění objektu,
- e) má právo vstupu do Nebytového prostoru za účelem ověření, zda je Nebytový prostor užíván řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na něm. Je však povinen oznámit datum vstupu předem.
- f) má právo, v případě, že nájemce nevyklidí Nebytový prostor do 3 pracovních dnů po skončení nájmu dle této smlouvy, pokud se strany nedohodnou jinak a dojde k prodlení s předáním, Nebytový prostor otevřít a za přítomnosti svědka, popř. notáře vyklidit, dále pak věci nájemce a osob, které s ním Nebytový prostor užívají uskladnit a to na nebezpečí a náklady nájemce včetně případných nákladů spojených s účastí notáře. S tímto postupem nájemce souhlasí.
- g) odstraní bez zbytečného odkladu závady, které mu byly nájemcem nahlášený a které brání řádnému užívání Nebytového prostoru,
- h) sobě vyhrazuje právo úprav výše plateb na služby spojené s užíváním nebytových prostor v případě, že dojde ke změně právních předpisů či dodavatelé energií a služeb změni pronajímateli výši plateb či záloh za jejich odběr. O této skutečnosti je povinen informovat nájemce v měsíčním předstihu. Pronajímatel je oprávněn zvýšit výši plateb na služby jen do výše 50% původně sjednané platby.

2. Nájemce:

- a) je povinen podle zákona č.133/85 Sb. ve znění pozdějším „O požární ochraně“ zajišťovat v pronajatých prostorách požární ochranu,
- b) je povinen dodržovat požární a bezpečnostní předpisy v pronajatých prostorách dle obecně platných právních předpisů a ČSN včetně předpisů o ochraně majetku jak všeobecně právní, tak předpisy pronajímatele,
- c) je povinen zajišťovat řádné uzamykání prostor a umožnit pronajímateli na jeho požádání přístup do pronajatých prostor na provádění kontrol, revizí a oprav,
- d) je povinen dbát o to, aby pronajaté prostory nebyly poškozovány, v případě poškození je nájemce povinen uplatňovat náhradu škody proti viníkům, eventuelně vynaložit potřebnou součinnost a spolupracovat s pronajímatelem při včasné uplatňování náhrady škody,
- e) je povinen nahlásit včas pronajímateli potřebu oprav na nebytových prostorách, platit ve sjednaných termínech nájemné a ostatní platby dohodnuté ve smlouvě,
- f) je povinen neprovozovat v pronajatých prostorách jinou činnost, než jaká je vymezená účelem dle této smlouvy,
- g) je povinen oznámit jakékoli skutečnosti týkající se zejména změny doručovací adresy, změny účelu podnikání oznámit pronajímateli nejpozději do 10-ti dnů ode dne, kdy tyto skutečnosti nastanou,

- h) je povinen užívat pronajaté prostory tak, aby nedocházelo k poškození pronajatého zařízení a nerušit užívání ostatních prostor v pavilonu a areálu pronajímatele,
- i) je povinen v termínu do 28. 2. 2023 předložit na ředitelství SOUE platné revizní zprávy používaných elektrických přenosných spotřebičů (např. lednice, varné konvice, počítače apod.), používaných v pronajatých prostorách. V případě, že nájemce tyto revize nedoloží a dojde ke vzniku škodní události, všechny vzniklé škody půjdou k tíži nájemce.
- j) je povinen umožnit pronajímateli prohlídku Nebytového prostoru za účelem ověření, zda je Nebytový prostor užíván řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na něm. Nájemce zajistí předání jednoho klíče v zabezpečené obálce pronajímateli pro případy nutnosti vniknutí do prostor nájmu v nepřítomnosti nájemce v případě havárií apod. Výměnu zámku je nájemce povinen neprodleně oznámit pronajímateli včetně předání jednoho nového klíče.
- k) není jakkoliv oprávněn provádět stavební úpravy, měnit konstrukci nebo charakter Nebytového prostoru, tj. neprovádět žádné podstatné změny a to ani na svoje náklady, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- l) v nebytových prostorech je zakázáno přespávání,
- m) provozní doba budov je pondělí – pátek od 6.00 hod. do 22.00 hod. V době pracovního volna, pracovního klidu a státem uznávaných svátků se provádí pouze temperování objektu. Po předchozí domluvě je možné vytápění zajistit.
- n) se zavazuje, že po skončení pronájmu uvede předmětné prostory do původního stavu,
- o) je povinen si počínat jako řádný hospodář a provádět a hradit náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami. Nájemce je povinen neprodleně hlásit pronajímateli potřebu oprav jiných než drobných a umožnit jejich provedení ze strany pronajímatele. Strany se dohodly, že pro účely této smlouvy se pro účely běžné údržby a běžné opravy užijí přiměřeně příslušná ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

U oprav, u kterých je podstatná výše jejich nákladů v souladu s ust. § 5 výše uvedeného nařízení vlády, se za drobné opravy považují opravy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne 2.000,00 Kč.

IV. Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 s tím, že je závazná pro případné právní nástupce pronajímatele a nájemce.
2. Nájemní vztah může být kdykoliv ukončen vzájemnou dohodou obou smluvních stran.

V. Nájemné a jeho úhrada

1. Nájemné je sjednáno smluvně ve smyslu zákona č.526/90 Sb. o cenách, ve znění pozdějších předpisů a činí:

55,41 m² x 500,00 Kč/m²

celková výše nájemného činí 27.705,00 Kč/rok
(slovy: dvacetsedmtisícšestsetpětikorunčeských za rok).

2. Měsíční úhrada celkem činí po zaokrouhlení na celé Kč **2.309,00 Kč/měsíc**
(slovy: dvatisícetřístadevětkorunčeských za měsíc).
3. Nájemné za užívání zařízení pronajímatele činí dle dohody **300,00 Kč/rok**
(slovy: třístakorunčeských za rok).
4. Podkladem pro placení nájemného je faktura se splatností 15-tého daného měsíce. Faktury za nájemné vystavuje pronajímatel a to vždy na příslušný měsíc. Při nedodržení doby splatnosti bude pronajímatel účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Nájemné je zapláceno připsáním částky na uvedený účet.
5. Výše nájemného je uvedena bez DPH. Zdanitelné plnění se považuje za uskutečněné ve smyslu § 21 odstavce 10 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

VI.

Úhrada za služby spojené s užíváním nebytových prostor

1. Úhrada za topení a ohřev užitkové vody činí dle dohody
23.993,00 Kč/rok
(slovy: dvacetřítisícdevěsetdevadesáttřikorunčeských za rok).
2. Úhrada za úklid společných prostor činí dle dohody
13.800,00 Kč/rok
(slovy: třinácttisícosmsetkorunčeských za rok).

V této částce je již zahrnut každodenní úklid kanceláře.
3. Úhrada za opravy a úpravy v pronajatých prostorách převyšující částku 2.000,00 Kč bude stanovena dle skutečně vynaložených nákladů.
4. Úhrada za odvoz komunálního, směsného, tříděného a elektro odpadu činí
1.639,00 Kč/rok
(slovy: jedentisícšestsetřicetdevětkorunčeských za rok).
5. Úhrada za elektrickou energii bude poskytována formou pevných plateb a činí
2.814,00 Kč/měsíc
(slovy: dvatisíceosmsetčtrnáctkorunčeských za měsíc).
6. Úhrada za vodné a stočné je stanovena za každý měsíc formou pevných plateb a činí
1.288,00 Kč/měsíc
(slovy: jedentisícdvěstěosmdesátosmkorunčeských za měsíc).
7. K úhradám za služby dle bodu 1 - 6, které nájemce hradí měsíčně, je účtována DPH v platné výši.
8. Služby a energie jsou fakturovány měsíčně. Při nedodržení doby splatnosti pronajímatel bude účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

VII.

Skončení nájmu

1. Nájem končí zejména uplynutím doby, na níž byla sjednána, písemnou dohodou stran, popřípadě smrtí fyzické osoby nájemce nebo zánikem právnické osoby nájemce bez právního nástupce.

2. Kterákoliv strana může písemně vypovědět tuto smlouvu z důvodů uvedených v ustanovení § 2308.
3. Pronajímatel má též právo vypovědět tuto smlouvu o nájmu v patnáctidenní výpovědní době ode dne doručení výpovědi nájemci, pokud je nájemce více než jeden měsíc v prodlení s úhradou nájemného nebo služeb, nebo pokud hrubě poruší nebo opakovaně méně závažně poruší povinnosti vyplývající z nájmu. Strany si odchýlně od OZ sjednaly, že výpovědní doba je dva měsíce.
4. Nájemce je povinen v den skončení nájmu Nebytový prostor vyklidit a odevzdat jej pronajímateli vyklizený, uklizený a ve stavu, v jakém Nebytový prostor převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě a zároveň je povinen předat příslušenství, tj. zejména vybavení a zařízení a klíče od všech uzamykatelných prostor. Škody na Nebytovém prostoru je nájemce povinen pronajímateli uhradit nebo je odstranit na své náklady. Ve vyklizeném Nebytovém prostoru se nebudou nacházet žádné movité věci, na které by si nájemce činil dodatečně nárok.
5. Nájemce je povinen odhlásit své případné sídlo z Nebytového prostoru nejpozději do doby skončení nájmu.

VIII. Závěrečné ustanovení

1. Veškeré změny a doplňky této nájemní smlouvy je nutno učinit po vzájemné dohodě smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě.
2. V případech, které nejsou touto smlouvou upraveny, se smluvní vztah řídí ustanoveními obecně platných právních předpisů, zejména občanského zákoníku.
3. Písemnosti se doručují doporučenou poštou nebo kurýrem na adresu uvedenou v záhlaví, nebo na adresu uvedenou jako adresa pro doručování písemností. Za den doručení se považuje den přijetí zásilky, odmítnutí zásilky, nebo den jejího uložení na poště.
4. Nájemce uděluje tímto pronajímateli plný a neomezený souhlas k tomu, aby pronajímatel uchovával, evidoval a používal osobní údaje nájemce, a to především za evidenčními, informačními a obdobnými účely, aby smlouva byla registrována v Registru smluv, souhlasí též s tím, že jeho osobní údaje budou předány v souvislosti s případnými majetkovými dispozicemi s nemovitostmi novým vlastníkům těchto nemovitostí. Pronajímatel se zavazuje učinit vhodná opatření k tomu, aby nemohlo dojít k neoprávněnému přístupu k osobním údajům nájemce, k jejich změně, zničení či ztrátě, neoprávněným přenosům, k jejich neoprávněnému zpracování, jakož i jinému zneužití osobních údajů nájemce.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, z čehož každý z nich je originálem. Po jednom výtisku obdrží každá ze smluvních stran.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem 1. 1. 2023.

Smluvní strany prohlašují a svými podpisy stvrzují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za jinak nevýhodných podmínek.

V Plzni dne: 19.1.2023

.....
Za pronajímatele:

Ing. Jaroslav Černý, ředitel
Střední odborné učiliště elektrotechnické,
Plzeň, Vejprnická 56

.....
Za nájemce:

MUDr. Štěpánka Šrámková - jednatel
DENTÁLKA s.r.o.
Vejprnická 663/56
318 00 Plzeň