

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 11/2023

uzavřená ve smyslu §2201 a násl. Občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku
mezi smluvními stranami, kterými jsou:

Střední průmyslová škola stavební, Opava, příspěvková organizace

Mírová 630/3, 746 01 Opava

IC: 47813148

Zastoupená: Ing. Karlou Labudovou, ředitelkou školy

Zřizovací listina č. ZL/194/2001 vydaná zastupitelstvem Moravskoslezského kraje
(dále jen „pronajímatel“)

a

Hello language centre s.r.o.

Sídlem: Emila Filly 982/12, 709 00 Ostrava – Mariánské Hory

IC: 25889192, nejsme plátcí DPH

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 24393

Bankovní spojení: XXXXX

č. účtu: XXXXX

Jednající: Ing. Karel Hlaváček, Ph.D., jednatel

Kontaktní osoba: Mgr. Romana Šenluř, tel. XXXXX, e-mail: XXXXX

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu nebytový prostor - učebny s příslušenstvím o výměře 292 m², který se nachází v podkroví budovy Střední průmyslové školy stavební Opava, na ulici Mírová, č.p. 630/3, 746 01 Opava, a to se všemi jeho součástmi a příslušenstvím (dále také jen „předmět nájmu“ nebo jen „nebytový prostor“). Jedná se o místnosti označované jako sborovna, kuchyňka, chodby, WC, půdička, předsíň, kabinet ŠMP, učebna AJ.
2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k nebytovému prostoru hlavním vchodem do nemovitosti.
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
4. Nájemce nebytový prostor se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů v souladu s článkem IV. této smlouvy.

II. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat učebnu za účelem výuky v době od 1.2.2023 až 30.6.2023, vždy od 8:00 hodin do 20:00 hodin. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu. Nájemce je povinen min. 3 dny před započítáním užívání předat pronajímateli rozvrh výuky, aby pronajímatel mohl v návaznosti na získané informace zorganizovat např. úklid, EZS budovy apod. To platí i pro případné změny v rozvrhu.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. To platí, i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

III. Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení, náklady za služby

1. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné, které smluvní strany sjednaly ve výši 25.000,- Kč/měsíc včetně nákladů za služby. V případě využití prostor jen část měsíce, platí nájemce poměrnou část nájmu i nákladů na služby.
2. Nájemné v celkové sjednané výši 24.000,-Kč + 1.000,- Kč poplatek za využívání internetu, wifi, čipů, parkoviště, kolárny apod. tj. celkem ve výši **25.000,- Kč/ měsíc** (slovy dvacetpětisíc korun českých) bez DPH (nejsme plátcí DPH) bude placeno na základě vystavené faktury pronajímatele, která bude vystavována měsíčně. Splátnost faktury je 14 dnů na bankovní účet pronajímatele č. XXXXX u XXXXX. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet.
3. V případě neuhrazení faktury do data splatnosti bude vystaveno penále z prodlení ve výši 0,5% z fakturované částky za každý započatý den prodlení.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby;
 - b) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
 - c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
 - d) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
 - e) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;

- f) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu úmysl změnit předmět podnikání a vyžádat si jeho souhlas;
- g) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak.
- h) v případě, že pronajaté prostory potřebuje pronajímatel využít pro vlastní potřeby, přijmout náhradní prostory adekvátní účelu nájmu.
- i) Po uplynutí platnosti této smlouvy nájemce vrátí čipové klíčenky na sekretariát pronajímatele. Za nevrácení čipové klíčenky účtuje pronajímatel nájemci úhradu ve výši 70,- Kč/ks. Stejný postup platí také při její ztrátě a vydání nové. Ztrátu je nutno neprodleně nahlásit pronajímateli z důvodu blokace její funkce.
- j) Nájemce je povinen před odchodem z budovy zhasnout všechna světla, vypnout veškeré spotřebiče, zavřít okna, řádně uzavřít budovu školy a vstupní bránu při ukončení svého denního provozu.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) předat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
- b) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize nebytového prostoru, jeho součástí a příslušenství;
- c) provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.
- d) v případě, že pronajaté prostory potřebuje pronajímatel využít pro vlastní potřeby, nabídnout nájemci náhradní prostory adekvátní účelu nájmu.
- e) Pronajímatel zapůjčí po dobu platnosti smlouvy nájemci čipové klíčenky o k otevírání budovy školy a vstupní brány.

Číslo čipů:

500 – 519, 21-25

V.

Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu od **1. 2. 2023 do 30. 6. 2023 vždy v době od 8:00 hodin do 20:00 hodin.**
2. Každá ze stran této smlouvy ji může kdykoliv vypovědět písemnou výpovědí zaslanou druhé smluvní straně doporučenou poštou. Výpovědní lhůta činí 2 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bude výpověď doručena příslušné smluvní straně. V případě neuhrazení faktury do data splatnosti bude vystaveno penále z prodlení ve výši 1% z fakturované částky za každý započatý den prodlení.
3. Nájemní vztah lze rovněž ukončit výpovědí s výpovědní lhůtou jednoho dne ode dne doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně, pokud je důvodem hrubé porušení této smlouvy druhou smluvní stranou. Za hrubé porušení smlouvy se považuje zejména
 - prodlení nájemce se zaplacením nájemného podle této smlouvy po dobu delší než 2 měsíce,
 - chování nájemce, v jehož důsledku vzniká na předmětu nájmu škoda, nebo hrozí vznik značné škody, nebo které jinak odporuje dobrým mravům,
 - neposkytování dohodnutých služeb pronajímatelem

4. Nájemní vztah může být rovněž ukončen dohodou smluvních stran.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu řádně a v souladu s jeho povahou a obvyklým určením tak, aby nedošlo k jeho poškození. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu.
2. Nájemce se zavazuje po skončení nájemního vztahu předmět nájmu neprodleně předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
3. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu.
4. Jakékoliv změny předmětu nájmu mimo běžné údržby je nájemce oprávněn provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Úhradu takto vynaložených nákladů může požadovat, pouze pokud se k tomu pronajímatel při svolení ke změně písemně zavázal, jinak nájemci náleží pouze úhrada toho, o co se pronajímatel provedenou schválenou změnou obohatil. Každá taková úhrada je splatná až po skončení nájmu, a to na základě souhrnného vyúčtování.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav předmětu nájmu, které provádí pronajímatel.

VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je oprávněn požadovat umožnění prohlídky předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu, a to vždy za přítomnosti oprávněného zástupce nájemce.
2. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu a zavazuje se poskytnout nájemci veškerou potřebnou pomoc k ochraně nájemce před zásahem třetích osob do výkonu nájmu.

VIII.

Všeobecná a závěrečná ustanovení

1. Otázky neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.
2. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoliv článku nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakýkoli takovýto článek nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými českými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
3. Tato smlouva může být měněna jedině formou číslovaných písemných dodatků opatřených podpisy za obě smluvní strany.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
5. Zástupci smluvních stran prohlašují, že si smlouvu přečetli, souhlasí s ní a že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojí svoje podpisy.
6. Osobní údaje v této smlouvě budou pronajímatelem i nájemcem zpracovány pouze pro účely plnění práv a povinností vyplývajících z této smlouvy. K jiným účelům nebudou tyto osobní údaje pronajímatelem ani nájemcem použity. Pronajímatel i nájemce při zpracování osobních údajů dodržují platné právní předpisy. Podrobné informace o ochraně osobních údajů jsou uvedeny na oficiálních webových stránkách pronajímatele www.spsopava.cz

V Opavě dne.....

V dne

.....
pronajímatel

.....
nájemce