

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího ke vzdělávání žáků

Dnešního dne uzavřely smluvní strany:

- 1) **Pronajímatel:** GALA a.s.
se sídlem: Západní 1/75, Krasice, 796 04 Prostějov
IČ: 499 69 820
zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1226
zastoupená: Ing. Otakarem Kuklou, členem představenstva

na straně jedné jako pronajímatel (dále také jen „pronajímatel“) a

- 2) **Nájemce:** Střední odborná škola Prostějov
se sídlem: náměstí E. Husserla 1/30, 796 01 Prostějov
IČ: 00544612
zapsaná: -----
zastoupená: Ing. Mária Zámstnou, ředitelkou
kontakt: S

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

v souladu s § 2201 a násl. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v účinném znění, tuto:

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Čl. I. - Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:
- a) pozemku parc. č. st. 59/6, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: budova bez č.p./č.e., výroba, na pozemku parc. č. st. 59/6
- v kat. území Krasice, obci Prostějov. Uvedené nemovité věci se nachází na v areálu pronajímatele adrese Západní 1/75, Krasice, 796 04 Prostějov.
- 2) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání prostory nacházející se:
- a) v budově bez č.p./č.e., parc.č. st. 59/6, výroba, na pozemku parc. č. st. 59/6:
- situované v 5.NP o celkové výměře 200 m²

Pronajaté prostory jsou vyznačeny v katastrální mapě, která je jako Příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „Předmět nájmu“). Celková výměra pronajatých obchodních prostor je 200 m².

Nájemce tyto obchodní prostory na základě této smlouvy přijímá za sjednanou úplatu do svého dočasného užívání.

Čl. II. - Účel nájmu

- 1) Pronajaté nebytové prostory budou užívány jako:
Středisko praktického vyučování
- 2) Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav prostor a podpisem stvrzuje, že pronajaté prostory nejsou poškozeny a jsou bez závad či nadměrného opotřebení. Dá-li pronajímatel nájemci souhlas k provedení stavebních nebo jiných úprav pronajatých prostor, po skončení nájmu nemá nájemce právo na úhradu toho, oč se zvýšila hodnota nemovité věci ke dni skončení nájmu, nebude-li dohodnuto jinak.

Čl. III. – Doba nájmu

- 1) Pronajímatel se zavazuje přenechat obchodní prostory do nájmu nájemci na **dobu neurčitou od 1. ledna 2022.**
- 2) Tato smlouva může být ze strany pronajímatele a nájemce ukončena v době sjednané doby určité písemnou výpovědí z výpovědních důvodů upravených § 2308 a 2309 občanského zákoníku a v době sjednané doby neurčité písemnou výpovědí z jakéhokoliv důvodu nebo bez udání důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po doručení výpovědi.

Je-li však nájem vypovídán pronajímatelem z důvodu (a) užívání nebytových prostor v rozporu s touto smlouvou, (b) prodlení nájemce s placením nájemného nebo úhrad za služby delším než 14 dnů, (c) hrubého porušování klidu nebo pořádku, a to přes předchozí upozornění pronajímatele, (d) provádění pronajímatelem neodsouhlasených stavebních a jiných úprav obchodních prostor, (e) poškozování obchodních prostor nebo (f) podnájmu obchodních prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je výpověď doba jeden měsíc a počíná běžet dnem doručení výpovědi.

- 3) Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit pronajaté prostory a tyto předat pronajímateli. Pokud tak neučiní, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1,5 násobku sjednaného nájemného až do vyklizení a předání nebytových prostor nebo do okamžiku, kdy pronajaté prostory budou vyklizeny pronajímatelem; tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody. Pronajímatel je dále oprávněn na náklady nájemce vyklidit pronajaté prostory a věci nájemce uskladnit v jiném svém prostoru nebo na jiném přiměřeném místě. Pronajímatel sdělí nájemci místo, kde se jeho movité věci nacházejí, a vyzve ho k jejich převzetí. Za uskladnění bude pronajímatel účtovat nájemci skladné (a) ve výši 1000,00 Kč za m² ročně, je-li uskladnění provedeno v prostorách pronajímatele, (b) ve výši vynaložených nákladů, je-li uskladnění provedeno v prostorách třetích osob.

Čl. IV. – Nájemné

- 1) Nájemce se zavazuje za užívání předmětného nebytového prostoru platit pronajímateli nájemné sjednané dohodou obou smluvních stran ve výši a termínech, jak je dále uvedeno, a to:
 - a) sjednané nájemné pro předmět nájmu dle čl.I bod a) ve výši 70.008 Kč bez DPH ročněSmluvní strany se dohodly, že za nájemné z obchodních prostor **nebude** účtována DPH.
Poskytování služeb spojených s nájmem upravuje čl. VII. této smlouvy.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné bude splatné v měsíčních splátkách následovně:
 - a) výše měsíční splátky nájemného činí **5.834,00 Kč bez DPH** a je splatná na základě faktury pronajímatele s 10 denní splatností ode dne jejího vystavení, vždy však nejpozději do 15. dne příslušného měsíce. Faktury budou zaslány elektronicky na adresu: €
- 3) Pro účely platby nájemného se sjednává způsob úhrady - bezhotovostní převod na účet pronajímatele vedený u
Za den úhrady je považován den, kdy je platba nájemce připsána na účet pronajímatele.
- 4) Pronajímatel je oprávněn jednostranně každoročně upravovat cenu nájemného, a to vždy od 1. 1. kalendářního roku do budoucna o procento inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, nejdříve však od 1. 1. 2023. Pronajímatel je oprávněn upravit nájemné podle předchozí věty tak, že je zvýší max. o tolik procent, kolik procent činila inflace v předchozím kalendářním roce. Pokud nájemce již zaplatil nájemné bez promítnutí zvýšení inflace, doplatí ho s nájmem na další měsíc po zaslání oznámení o zvýšení nájemného.

Čl. V. – Práva a povinnosti smluvních stran

1) Povinnosti nájemce

Nájemce se zavazuje:

- a) Užívat pronajatý prostor řádně a v souladu s jeho určením a sjednaným účelem pronájmu.
- b) Platit nájemné ve smluvných termínech.
- c) Dbát toho, aby v budově bylo vytvořeno prostředí, zajišťující všem nerušené užívání obchodních prostor, společných prostor, zařízení a služeb.
- d) Provádět a uhradit drobné opravy v pronajatém prostoru souvisící s užíváním a provádět a hradit i jiné obvyklé udržování pronajatého prostoru; v této souvislosti smluvní strany sjednávají, že pro určení běžné údržby a drobných oprav se obdobně použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb. s tím, že pro drobné opravy podle výše nákladů (§ 5) se stanoví limit výše nákladů na 2.500,00 Kč a roční limit nákladů (§ 6) na 200,00 Kč na m² podlahové plochy.
- e) Upozornit pronajímatele na závady, které brání řádnému užívání pronajatých prostor.
- f) Upozornit pronajímatele bez zbytečného odkladu na potřebu oprav v pronajatém prostoru, které nájemce nezajišťuje a umožnit jejich provedení, v této souvislosti nahradit škodu, která by vznikla v důsledku nesplnění předchozí upozorňovací povinnosti.
- g) Zaplatit pronajímateli provedení drobných úprav a obvyklé údržby tam, kde tak neučinil sám přes předchozí písemné upozornění.
- h) Odstranit závady a poškození, které v pronajatém prostoru i v ostatních prostorách domu způsobil, a pokud tak neučinil, je povinen nahradit náklady, které pronajímatel vynaložil na odstranění těchto závad či poškození.
- i) Neprovádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v pronajatém prostoru bez písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
- j) Při skončení užívání odevzdat pronajatý prostor ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádně prováděné údržbě.
- k) Dodržovat protipožární předpisy.
- l) Vybavit pronajaté prostory přenosnými hasicími přístroji odpovídající druhem a náplní k charakteru provozované činnosti.
- m) Zajistit proškolení vlastních pracovníků podle platných protipožárních předpisů.
- n) Ukládat odpady dle norem a předpisů do nádob pronajímatele.
- o) V pronajatých prostorách není dovoleno skladovat a přechovávat látky radioaktivní, otravné, toxické, hořlavé a další, které vyžadují zvlášť upravené zabezpečené prodejní, skladové a manipulační prostory, ani s těmito látkami v pronajatých prostorách manipulovat.
- p) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě.
- q) Nájemce není oprávněn provést jednostranné započtení svých pohledávek vůči pronajímateli na pohledávku pronajímatele na zaplacení nájemného nebo jiné platby dle této smlouvy; započtení dohodou možné je.

2) Povinnosti pronajímatele

Pronajímatel se zavazuje:

- a) Odevzdat nebytový prostor ve stavu způsobilém pro užívání dle dohodnutého účelu.
- b) Provádět řádnou a pravidelnou údržbu domu a jeho zařízení.
- c) Neprovádět, pokud nejsou nařízeny příslušným obecním úřadem, stavební úpravy pronajatého prostoru bez písemného souhlasu nájemce.
- d) Stavební úpravy v pronajatém prostoru přikázané příslušným stavebním úřadem provádět s maximálním ohledem na práva nájemce a po předchozí písemné dohodě s nájemcem.
- e) Nahradit nájemci náklady na odstranění závad, které měl odstranit a které v souladu s obecně závaznými právními předpisy a po předchozí dohodě s pronajímatelem provedl nájemce.
- f) Hradit daň z nemovitostí v souladu se zákonem.

Čl. VI. - Zajištění

- 1) V případě prodlení s platbou nájemného nebo jiné platby dle této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má v souladu s občanským zákoníkem na zajištění nezaplaceného nájemného zadržovací právo k věcem movitým, které má nájemce v pronajatých prostorách.

Čl. VII. – Služby spojené s nájmem

- 1) Níže uvedené služby spojené s užíváním předmětných nebytových prostor zajišťuje pronajímatel.
- 2) Pronajímatel zajistí následující služby:

- dodávka elektrické energie
- dodávka tepla
- dodávky vody a odvádění splaškových vod
- telefon

Smluvní strany se dohodly, že náklady na dodávku:

- elektrické energie budou hrazeny dle odečtu elektroměru
- tepla budou stanoveny poměrem dle podlahové plochy
- vody budu hrazeny paušálem ve školním roce – 50 l/os/den
- telefonu dle počtu hovorů

Tyto platby jsou splatné zpětně po skončení měsíce. Cena za služby stanovena dle výše cen vyšších dodavatelů.

Čl. VIII. – Ostatní ujednání

- 1) Nájemce je oprávněn umístit po odsouhlasení ze strany pronajímatele v pronajatých prostorách firemní označení a vhodnou reklamu. Při ukončení nájmu je povinen instalované objekty a nápisy odstranit na vlastní náklady uvést podkladní plochy do původního stavu.
- 2) Strany se zavazují oznámit bez zbytečného odkladu veškeré podstatné změny ve svých identifikačních údajích, zejména změnu v platbě DPH, svého sídla, firmy nebo jména, popř. právní formy apod.
- 3) Smluvní strany vylučují aplikaci § 2315 občanského zákoníku o náhradě za převzetí členské základny.

Čl. IX. Ostatní a závěrečná ujednání

- 1) Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro nájemní poměr jí upravený příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů. Veškeré změny smlouvy musí být učiněny písemně oboustranně podepsaným dodatkem k této smlouvě s výjimkou případů, kdy tato smlouva dává pronajímateli právo provést změnu jednostranně (inflační doložka).
- 2) Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 3) Tato smlouva ruší Nájemní smlouvu ze dne 31. 8. 2009 vč. dodatku ze dne 3. 3. 2011.
- 4) Tato smlouva byla sepsána ve 2 vyhotoveních, z nichž každá má platnost originálu; nedílnou součástí této smlouvy je jako příloha č. 1 katastrální mapa s vyznačením pronajatých nebytových prostor. Každá strana po podpisu oběma stranami obdrží jedno vyhotovení smlouvy.

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího ke vzdělávání žáků

V Prostějově dne 20. 12. 2021

V Prostějově dne 20. 12. 2021

PRONAJÍMATEL:

NÁJEMCE:

GALA a.s.

zastoupená: Ing. Otakar Kukla
člen představenstva

Ing. Mária Zámotná, ředitelka



GALA a.s., Západní 75
797 32 Prostějov
Tel.: +420 58 521 1111
Fax: +420 58 521 1112
www.gala.cz
IČO: 49 96 98 20
DIČ: CZ49969820

Střední odborná škola Prostějov

Náměstí E.Husserla 1/30

796 01 Prostějov

V Prostějově dne 25. 1. 2023

Vážená paní ředitelko,

společnost Gala a.s. se v rozhodla valorizovat nájmy v roce 2023. Vzhledem k tomu, že vyhlášená inflace za rok 2022 činí 15,1 %, prosíme, abyste akceptovali **s účinností od 1. 2. 2023** zvýšení nájemného o 15 % dle ustanovení čl. IV odst. 4 Nájemní smlouvy ze dne 20. 12. 2021

Upravené roční nájemné činí:

80.508,-Kč bez DPH tj. 6.709,-Kč měsíčně bez DPH

Věříme, že tyto zvýšené náklady negativně neovlivní Vaše podmínky odborného výcviku v areálu a.s. Gala.

S pozdravem

Ing. Otakar Kukla
Člen představenstva a.s. Gala