

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Smlouva číslo 15/2023

uzavřená dle ustanovení § 2201, § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) mezi smluvními stranami:

Kulturní středisko města Ústí nad Labem, příspěvková organizace

Zřízená: Usnesením zastupitelstva města č. 32/3Z/19 A) 1. a) ze dne 18. 2. 2019
Statutární město Ústí nad Labem vydalo s účinností od 1. 4. 2019 zřizovací listinu Kulturního střediska, příspěvkové organizace
se sídlem: 400 01 Ústí nad Labem - centrum, Velká hradební 619/33
zastoupená: Ing. Janem Kvasničkou, [REDAKCE]
IČ: 00673803
DIČ: CZ00673803
bankovní spojení: KB a.s., pobočka Ústí nad Labem
číslo účtu: 33039411/0100

(dále jen „pronajímatel“)

a

Střední škola obchodu a služeb s.r.o.

se sídlem: Velká Hradební 1025/19, Ústí nad Labem 400 01
jednající: Bc. Luděk Sluka
IČ: 25018566
DIČ: ---
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.
číslo účtu: 30031-0882375399/0800
Výpis z OR: vedeného u Krajského soudu v Ústí nad Labem, pod spisovou značkou C12210, datum zápisu 1. 5. 1997
Telefon: [REDAKCE]

(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu prostor k podnikání v souladu s ustanovením § 2201, § 2302 a násl. občanského zákoníku (dále jen „Smlouva“)

Smluvní strany, vědomy si svých závazků v této Smlouvě obsažených a s úmyslem být touto Smlouvou vázány, dohodly se na následujícím znění Smlouvy:

I. Účel Smlouvy

1. Statutární město Ústí nad Labem je vlastníkem budovy č. p. 1025 – objekt občanské vybavenosti stojící na parcele č. 2148/1 zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na listu vlastnictví č. 15765 (příloha č. 1 Smlouvy) pro k.ú. Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovištěm Ústí nad Labem (dále jen „budova“ nebo „objekt“).
2. Nájemní Smlouva je uzavřena v souladu s podmínkami zřizovací listiny vydané Statutárním městem Ústí nad Labem v platném znění, kterou byl předmět nájmu svěřen pronajímateli do správy a na základě které je pronajímatel oprávněn jednat za vlastníka.

3. Účelem této Smlouvy je upravit vzájemný vztah vlastníka budovy (zastoupený správcem jako pronajímatel) a nájemce, který v budově bude prostory využívat k provozování střední školy obchodu a služeb, jakož i ke všem činnostem, který sjednaný účel nájmu podporují nebo s ním souvisejí.
4. Nájemce bude využívat prostory pouze ke sjednanému účelu uvedenému v tomto článku.
5. Nájemce přejímá prostory se všemi součástmi a příslušenstvím do nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání a prohlašuje, že je mu jeho stav dobře znám. Z tohoto důvodu neuplatňuje vůči pronajímateli žádné nároky.

II. Předmět Smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání touto Smlouvou předmět nájmu, a to nebytové prostory v 2.NP a 3. NP v budově objektu E v Domě kultury čp. 1025/19 v Ústí nad Labem o celkové velikosti: **454,00 m²**.
2. Detailní vymezení prostor a jejich umístění v objektu je znázorněno v nákresu, který je přílohou č. 2 této Smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje, že nebytové prostory bude užívat v souladu s jejich stavebně - technickým určením, v souladu s účelem nájmu a obecně závaznými právními předpisy, zejména se týkajícími ochrany životního prostředí, dále protipožárními předpisy, bezpečnostními předpisy a právními předpisy o ochraně veřejného zdraví. Pokud by bylo během nájmu nutno měnit stavebně – technické určení jednotlivých místností, požádá nájemce pronajímatele o předchozí písemný souhlas. Dále se nájemce zavazuje, že nebude manipulovat s jakoukoliv technikou.
4. Uvedené nebytové prostory nejsou vybaveny zařizovacími předměty. Prostory jsou ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání.
5. Nájemce je oprávněn umístit do pronajímané nemovitosti své sídlo provozovny, k čemuž pronajímatel výslovně uděluje souhlas. Tento souhlas se uděluje dočasně, pouze po dobu trvání nájemního vztahu. Po ukončení nájmu není nájemce oprávněn využívat nadále předmětnou budovu jako své sídlo provozovny a je povinen u příslušného správního orgánu provést změnu sídla provozovny, a to nejpozději do 30 dnů ode dne ukončení smluvního vztahu. Za nesplnění této podmínky se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní sankci ve výši 1 000,00 Kč za každý i započatý den prodlení s odstraněním sídla. Nárok na náhradu vzniklé škody tím není dotčen.

III. Doba nájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá na **dobu určitou od 01.01.2023 do 31.12.2023**.
2. Nájem dle této Smlouvy může být ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí.
3. Nájem může kterákoli ze smluvních stran písemně vypovědět bez udání důvodu s 3. měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet dnem, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem s měsíční výpovědní lhůtou, pokud nájemce:
 - a) nezaplatil nájemné,
 - b) zřídil užívací právo třetí osobě bez předchozí písemného souhlasu pronajímatele,
 - c) provádí na předmětu nájmu úpravy, popř. jakékoli další podstatné změny bez souhlasu pronajímatele,
 - d) užívá pronajatý předmět nájmu k jinému účelu než ujednanému účelu v této smlouvě.

Měsíční výpovědní lhůta počíná běžet prvního kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

5. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem Smlouvy bez výpovědní doby v případě, pokud v průběhu trvání nájmu se ukáže předmět nájmu nezpůsobilý kužívání pro účel, pro který byl pronajímatelem nájemci dle této Smlouvy pronajat, a tento stav nelze ani plněním povinností pronajímatele v přiměřené lhůtě, nejdéle však do 7 kalendářních dnů napravit.

6. Skončí-li nájem, je nájemce povinen prostor vyklidit a předat pronajímateli ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání, a to do 14 dnů ode dne zániku nájmu. O vrácení předmětu nájmu sepíše smluvní strany předávací protokol.
7. Pro doručování písemností smluvní strany sjednávají, že v případě, že si nájemce poštovní zásilku nevyzvedne nebo odmítne převzít, pokud mu byla zaslána na adresu (sídlo) uvedenou v této smlouvě a pokud pronajímateli nesdělí prokazatelně písemně změnu své adresy (sídla) uvedené v této smlouvě, poštovní zásilka se považuje za doručenou třetí den po jejím odeslání na adresu (sídlo) uvedenou v této smlouvě, event. pronajímateli prokazatelně oznámenou.

IV. Nájemné

1. Smluvní strany si sjednaly měsíční nájemné ve výši 1 201, 05 **Kč/m²/ rok**, tj. 720 664,20 Kč **ročně** (slovy: sedmsetdvacetšesttisícšestsetšedesátčtyři korun českých 20/100) splatných převodem na účet pronajímatele. Podle ustanovení § 56a zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů, je nájemné za užívání nebytových prostor ve stanovené výši osvobozeno od DPH. Výpočtový list nájemce tvoří **přílohu č. 3** této smlouvy.
2. Nájemce je ve stejných lhůtách spolu s nájemným povinen platit pronajímateli
 - (1) zálohu na za elektřinu ve výši 5 177,10 Kč + platné DPH
 - (2) zálohu na teplo ve výši 10 541,67 + platné DPH
 - (3) zálohu na vodné a stočné ve výši 1 782,84 Kč + platné DPH
 - (4) zálohu na srážkovou vodu ve výši 819,05 Kč + platné DPH
 - (5) paušální platbu za ostrahu ve výši 600,00 Kč + platné DPH
 - (6) paušální platbu za odvoz odpadu ve výši 345,00 Kč + platné DPH
 - (7) paušální platbu za parkovné (3 x parkovací místo) ve výši 1 500,00 Kč + platné DPH.

Pronajímatel vystaví na nájem, zálohové a paušální platby nájemci každý měsíc daňový doklad. Zálohy budou vyúčtovány nájemci nejméně 1x ročně, a to dle skutečné spotřeby za příslušné zúčtovací období.

3. Nájemné za nebytové prostory, měsíční zálohy na služby a paušální platby poskytované v souvislosti s nájmem jsou splatné nejpozději vždy k poslednímu kalendářnímu dni měsíce, za který se platí nájemné, na účet pronajímatele uvedený v této smlouvě. Variabilní symbolem platby je číslo daňového dokladu, který vystaví měsíčně pronajímatel.
4. Smluvní strany si sjednaly promlčecí lhůtu v trvání 5 let.
5. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v předmětu nájmu.
6. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle čl. IV. této Smlouvy bude každoročně zvyšována vždy tehdy, pokud tak pronajímatel rozhodne, podle míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do 30.4. kalendářního roku s účinností od 1.1. kalendářního roku a od tohoto oznámení je nájemce povinen platit toto valorizované nájemné. Valorizaci nájemného (rozdíl mezi dosavadním nájemným zaplaceným od 1.1. kalendářního roku a nájemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 1.1. kalendářního roku) nájemce zaplatí spolu s platbou již valorizovaného nájemného. Takto stanovené (valorizované) nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce. Obě strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel.
7. V případě, že nájemce je v prodlení s placením nájemného a úhrady za služby spojené s užíváním prostor, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

A. Povinnosti pronajímatele:

1. Pronajímatel není povinen předat předmět nájmu nájemci na základě předávacího protokolu. Předmět nájmu byl předán již v souvislosti s předchozí smlouvou č.15/2022 z 4. 1. 2022.
2. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
3. Zaměstnanci pronajímatele jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, jestliže je to zapotřebí. V případě havárie a v jiných výjimečných případech jsou zaměstnanci pronajímatele oprávněni vstoupit do pronajatých prostor i v nepřítomnosti osoby oprávněné jednat jménem nájemce. O tom bude nájemce neprodleně vyrozuměn. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k pronajatým prostorám a že nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Pronajímatel se zavazuje, že své právo provádět kontrolu bude využívat jen v nutném rozsahu tak, aby se co nejméně narušila činnost nájemce.
4. Pronajímatel může vyhovět požadavku nájemce na snížení nájemného z důvodů nepoužitelnosti byť i jen části pronajatých nebytových prostor.
5. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je řádně pojištěna prostřednictvím zřizovatele.
6. Pronajímatel je povinen umožnit přístup veřejnosti do pronajatých prostor.
7. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu.
8. Pronajímatel udržuje předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k užívání, ke kterému byl pronajat.

B. Povinnosti nájemce:

1. Využívat předmět nájmu dle této Smlouvy a v souladu s jeho stavebně technickým stavem v rozsahu daném předmětem činností vykonaným nájemcem k provozování střední školy, kdy tuto činnost má zapsánu v OR jako předmět podnikání. Výpis ze Živnostenského rejstříku nájemce, Výpis z rejstříku škol a Výpis z obchodního rejstříku tvoří **přílohu č. 4, 5 a č. 6** této smlouvy.
2. V předmětu nájmu plně dodržovat všechny hygienické, bezpečnostní a požární předpisy v prostoru daném do nájmu.
3. Plně zodpovídat za škody vzniklé při provádění předmětné činnosti v prostoru daném do nájmu, a to bez ohledu na to, zda k nim došlo jeho vlastní činností nebo činností třetích osob.
4. Na své náklady udržovat prostory dané do nájmu ke smluvenému účelu a hradit náklady spojené s jejich běžnou údržbou.
5. Provádět na předmětu nájmu veškeré úpravy, změny a zhodnocení jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoli zařízení.
6. Umožnit pronajímateli přístup do prostor daných do nájmu za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem ke smluvenému účelu, na základě předchozího upozornění.
7. V době trvání nájmu nepřenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
8. Nájemce je povinen hradit nájemné, paušál a zálohy za služby dle níže uvedených ustanovení této Smlouvy.
9. Nájemce je oprávněn požadovat slevu z nájemného, pokud nemůže předmět nájmu užívat dohodnutým způsobem.
10. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou.

11. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých nebytových prostor v rozsahu nezbytném pro provedení oprav a udržování.
12. Nájemce je povinen předat v jednom vyhotovení všechny revize a kontroly nově pořízených vyhrazených technických zařízení pronajímateli.
13. Nájemce je povinen dodržovat noční klid od 22,00 hodin do 6,00 hodin.
14. Po skončení nájmu předat do 3 dnů protokolárně a fyzicky předmět nájmu zpět pronajímateli, popřípadě jeho právnímu zástupci ve stavu, v jakém byl v době uzavření této nájemní Smlouvy, s přihlédnutím k jeho opotřebení vzniklému jeho obvyklým užíváním. Za nesplnění tohoto závazku se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **5 000,00 Kč** (slovy pět tisíc korun českých). Případné škody se nájemce zavazuje uhradit do třiceti dnů od jejich vyčíslení pronajímatelem.

VI. Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu této Smlouvy jakékoli stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen na základě výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele.
2. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoli zařízení.
3. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Odchyłka od tohoto ustanovení je možná dohodou zúčastněných stran.

VII. Další ustanovení

1. Všechny změny a doplňky k této smlouvě musí být vyhotoveny písemnou formou, v podobě pořadově číslovaných dodatků a odsouhlaseny oběma smluvními stranami.
2. Smluvní strany svým podpisem potvrzují, že dávají souhlas ke zpracování osobních dat dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění, a podle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, obecného nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR) za účelem zajištění komplexních služeb poskytovaných pronajímatelem a týkajících se nájemního vztahu. Souhlas je udělen jen po dobu účinnosti této Smlouvy.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a schválením zřizovatelem. Účinnosti nabývá zveřejněním v registru smluv.
3. Tato Smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních, kdy po jednom vyhotovení obdrží pronajímatel, nájemce a zřizovatel Statutární město Ústí nad Labem.
4. Dodatky a změny této Smlouvy lze činit výhradně písemnou formou.
5. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Ústí nad Labem, dne
Pronajímatel:

V Ústí nad Labem, dne
Nájemce:

.....
Ing. Jan Kvasnička
[REDACTED]

.....
Bc. Luděk Josef Sluka
[REDACTED]

Souhlas zřizovatele pronajímatele:

Statutární město Ústí nad Labem

.....
Mgr. Tomáš Vlach
[REDACTED]

Přílohy:

Příloha č. 1 - výpis z katastru nemovitostí (kopie)

Příloha č. 2 – náskres

Příloha č. 3 – výpočtový list platný od 1. 1. 2023

Příloha č. 4 - výpis z obchodního rejstříku

Příloha č. 5 – výpis z rejstříku škol

Příloha č. 6 - výpis ze živnostenského rejstříku