



Smlouva o pronájmu

Střední škola elektrotechniky a strojírenství

se sídlem: Jesenická 1, 106 00 Praha 10
IČ: 00639133
DIČ: CZ00639133
bankovní spojení: 2003760004/6000 PPF banka a.s. Praha 1
zastoupená: ředitelkou školy Ing. Bc. Simonou Nesvadbovou, Ph.D.
(dále jen „pronajímatel“)

a

BohuTech s.r.o.

se sídlem: Ke Kateřinkám 1393/10, 149 00 Praha 4 - Chodov
IČ: 059 84 149
DIČ: CZ 059 84 149
zastoupená: panem Ing. Jiřím Bohuslavem, jednatelem společnosti
(dále jen „nájemce“)
uzavírají tuto smlouvu:

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je příspěvkovou organizací zřízenou zřizovatelem, kterým je hlavní město Praha, a to na základě zřizovací listiny č. 4/8 ze dne 17. 2. 2011, v platném znění. Na základě shora citované zřizovací listiny byl pronajímateli svěřen majetek ve vlastnictví zřizovatele do správy, a to mimo jiné budovy č.p. 1542 v k.ú. Strašnice, obec Praha, na adrese Dubečská 34, 100 00 Praha 10 – Strašnice. Na základě čl. IX. odst. 1 písm. d) Zřizovací listiny je pronajímatel oprávněn svěřený majetek pronajímat třetím osobám.
2. Pronajímatel tímto pronajímá nájemci tyto nebytové prostory:

budova O, místnost O8

Spolu s výše uvedeným nebytovým prostorem je nájemce oprávněn užívat i sociální zařízení umístěné ve jmenované budově.

II.

Účel pronájmu

1. Nájemce se zavazuje, že bude předmětné prostory užívat jako kancelářské prostory k výkonu své podnikatelské činnosti v rámci předmětu svého podnikání uvedeném v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze.

III.

Doba pronájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 20. března 2023 do 31. března 2024.

IV. Výše a splatnost nájemného

1. Nájemné se mezi smluvními stranami sjednává dohodou podle zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, takto:
za celý předmět nájmu:
 - kancelář O8 9,2 m² 3.828,-Kč/ m² / rok 35.217,60 Kč/rok 2.934,80 Kč/měsíc
- Uhrnné nájemné za jeden rok činí **35.217,60 Kč bez DPH** (slovy: Třicetpět tisíc sedm set šestnáct korun českých), DPH bude účtováno dle platných předpisů.
2. Nájemné bude hrazeno **ve čtvrtletních splátkách v celkové výši 8.804,40 Kč bez DPH** (slovy: Osm tisíc osm set čtyřicet korun českých) na základě faktury vystavené pronajímatelem. Faktura je splatná ve lhůtě 14 dnů ode dne doručení řádné faktury nájemci. Faktura musí mít všechny náležitosti daňového dokladu stanoveného příslušným obecně závazným právním předpisem. Pokud faktura nebude splňovat požadavky uvedené v předchozí větě, je nájemce oprávněn vrátit ji pronajímateli k opravě; lhůta splatnosti počne v takovém případě běžet až ode dne doručení opravené faktury nájemci.
 3. Pronajímatel je oprávněn od 1. ledna každého běžného roku zvýšit nájemné v závislosti na inflaci naší měny. Pronajímatel může zvýšit nájemné až o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za uplynulý rok nebo roky od poslední úpravy ceny nájmu. Zároveň je pronajímatel oprávněn provést každoročně úpravu kalkulace cen za služby spojené s pronájmem na základě faktur obdržovaných od poskytovatelů těchto služeb. Změna kalkulace cen bude nájemci oznámena bezodkladně po zjištění skutečných cen a doučována zpětně od 1.1. běžného roku.
 4. Pro každou další následující úpravu nájemného platí ustanovení odst. 3 tohoto článku obdobně.
 5. Pokud nájemce nebude moci nikoli z důvodu na svoji straně užívat předmět nájmu nebo jeho část nebo jej bude moci užívat jen omezeně, má nárok na přiměřenou slevu z nájemného a z úhrad za služby poskytované v souvislosti s nájmem.

V. Úhrada za služby spojené s užíváním nebytových prostor

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli poměrnou část jím vynaložených nákladů za dodávku elektrické energie, plynu, vody, za stočné, odvoz odpadu, úklid a využívání prostor a společných zařízení v objektu.
2. Úhrada za služby uvedené v předchozím bodě je splatná zálohově ve lhůtách splatnosti nájemného, a to ve výši **2.070,- Kč bez DPH čtvrtletně** (slovy: Dva tisíc sedm set desát korun českých).
3. Roční vyúčtování úhrad za služby spojené s užíváním nebytových prostor bude provedeno na základě oboustranného odsouhlasení ke dni 31. 3. následujícího kalendářního roku. Vrácení přeplatku nájemci nebo vyrovnání nedoplatku pronajímateli bude provedeno nejpozději do jednoho měsíce po vzájemném odsouhlasení ročního vyúčtování.
4. Nájemce je povinen hradit si sám náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy, přičemž v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy;
- b) udržovat převzatý předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy a provádět na vlastní náklady jeho běžnou údržbu a opravy;

- c) stavební a stavebnětechnické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele;
- d) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu;
- e) není oprávněn přenechat pronajaté nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetím osobám;
- f) nájemce je povinen umožnit pronajímateli kdykoliv vstup do pronajatých prostor, pokud to vyžaduje plnění jeho vlastnických práv a povinností vyplývajících z právní úpravy a této smlouvy;
- g) při užívání nebytových prostor a společných prostor budovy je nájemce povinen dodržovat obecně závazné předpisy na úseku bezpečnosti práce, předpisy protipožární, hygienické a ekologické;
- h) je povinen pojistit věci, které budou do objektu vneseny z titulu jeho podnikatelské činnosti, případně vlastnického práva nájemce, na které se sjednané pojištění pronajímatele nevztahuje;
- i) nájemce odpovídá za škody, které vzniknou jeho nedbalostí, či porušením právních předpisů ze strany nájemce nebo jeho zaměstnanců;
- j) v den skončení sjednaného užívání se nájemce zavazuje předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení včetně úprav, které se souhlasem pronajímatele provedl; o stavu předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol;
- k) nájemce se zavazuje dodržovat termíny splatnosti nájemného i služeb spojených s užíváním nebytových prostor. V případě prodlení nájemce s placením faktur sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, přičemž o stavu předaného a převzatého předmětu nájmu bude smluvními stranami proveden příslušný záznam;
- b) pronajímatel umožní nájemci vstup do pronajatých prostor takto:
Po - Pá 6.30 - 18.00 hod.;
So, Ne – po vzájemné dohodě předem, období prázdnin bude řešeno zvláštní dohodou
- c) odstranit na základě oznámení nájemce neprodleně závady, které podstatným způsobem brání v řádném užívání nebytového prostoru;
- d) zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou;
- e) zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s pronájmem předmětu nájmu;
- f) zajistit sjednání pojištění daného objektu proti škodám živelným;

VII.

Ukončení pronájmu

1. Nájem předmětu smlouvy lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou bez udání důvodu.
2. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu s jednoměsíční výpovědní lhůtou, jestliže:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou;
 - b) nájemce je o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného za užívání předmětu nájmu anebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s jeho užíváním;
 - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek v předmětu nájmu anebo v navazujících prostorách objektu;
 - d) nájemce neprovádí řádně údržbu předmětu nájmu sjednanou v této smlouvě;
 - e) nájemce přenechá bez souhlasu pronajímatele předmět smlouvy nebo jeho část do

- podnájmu nebo umožní jeho užívání bez právního důvodu jiné osobě;
- f) nájemce změnil, a to i částečně, předmět podnikání, který by měnil i účel pronájmu uvedený v článku II. této smlouvy;
 - g) bylo rozhodnuto k tomu příslušnými orgány o odstranění stavby anebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu.
3. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu s jednoměsíční výpovědní lhůtou, jestliže:
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, která byla účelem pronájmu uvedeném v čl. II.;
 - b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smlouvenému užívání;
 - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z čl. VI, odst. 2. této smlouvy.
 4. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
 5. Smlouva může být ukončena též odstoupením od smlouvy z důvodů a za podmínek stanovených platnými právními předpisy.

VIII.

Všeobecná a závěrečná ustanovení

1. Smlouvu lze změnit nebo doplnit pouze písemnými, vzájemně odsouhlasenými a podepsanými dodatky, které jsou očíslovány a stávají se nedílnou součástí smlouvy.
2. V otázkách, které tato smlouva výslovně neupravuje, se práva a povinnosti smluvních stran v tomto nájemním vztahu řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, popř. dalšími obecně závaznými předpisy České republiky, vždy v aktuálním platném znění.
3. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění tohoto dodatku v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) zajistí Střední škola elektrotechniky a strojírenství.
4. Smlouva se vyhotovuje a podepisuje ve dvou stejnopisech, jeden obdrží nájemce a jeden pronajímatel.
5. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran.
6. Strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že smlouva je v souladu s jejich pravou a svobodnou vůlí a s obsahem smlouvy souhlasí. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 8. března 2023



pronajímatel

Střední škola
elektrotechniky a strojírenství
106 00 Praha 10, Jesenická 1
IČ: 00639133



nájemce
Bohťák s.r.o.
Ke Katerinskému 1393/10
149 00 Praha-Chodov
IČO: 059 84 149
DIČ: CZ05984149
Tel.: +420 733 164 318