SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

(dále jen „Smlouva1')
kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku, za podmínek a v souladu s příslušnými ustanoveními
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů, uzavírají

Střední škola obchodní, České Budějovice, Husova 9

IČ: 00510874, DIČ: CZ00510874

se sídlem: Husova tř. 1846/9, 370 01 České Budějovice

zastoupená Mgr. Jarmilou Benýškovou, ředitelkou školy

(dále jen „Pronajímatel")

a

RERA a.s.

IČ: 25187937

se sídlem: B. Němcové 49/3, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice zastoupená: Ing. Tomášem Cílkem PhD., předsedou představenstva a Ing. Miroslavem Dvořákem, místopředsedou představenstva

(dále jen „Nájemce")

(společně dále také jako „„Smluvní strany" nebo jednotlivě jako „Smluvní strana")

Článek I.

Předmět Smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že výlučným vlastníkem následující nemovité věci je Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice, IČO 7089065, který jakožto zřizovatel předal Pronajímateli svůj níže specifikovaný nemovitý majetek k hospodaření se se svěřeným majetkem kraje.

Pozemek parcela č. 1650/12 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba - budova: objekt občanské vybavenosti o výměře 626 m2 bez č. p. a pozemek parcela č. 1650/15 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova: objekt občanské vybavenosti o výměře 423 m2 s č. p. 879 a na adrese Kněžskodvorská 879/33 A, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice, to vše zapsané v katastru nemovitostí na LV č. **3868** pro obec České Budějovice, katastrální území České Budějovice 3, vedený u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice. Součástí této smlouvy je příloha 1 – List vlastnictví 3868.

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat Nájemci předmět nájmu do jeho nájemního užívání. Oprávnění pronajímatele k tomuto právnímu jednání vyplývá ze Zřizovací listiny ze dne 1. 1. 2023, ve znění dodatků 1-23.
2. Předmětem této Smlouvy je pronájem nebytových prostor, které jsou vyznačeny v Příloze 1. Seznam místností s výměrami, v Příloze 2. Půdorys 3. NP s vyznačením předmětu nájmu. Celková užitná plocha pronajatých nebytových prostor činí 145,59 m2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nebytový prostor nájemci, aby jej užíval k účelu, za podmínek a v čase v této smlouvě dále vymezených (dále jen „předmět nájmu").
3. Pronajímatel tímto prohlašuje, že uděluje souhlas k podnájmu dalšímu podnájemci: Jihočeská Silva Nortica, se sídlem Janderova 147, 377 01 Jindřichův Hradec.

Článek II.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává Nájemci předmět nájmu vymezený v čl. I. odst. 1. 1. této Smlouvy do nájmu a Nájemce tento předmět nájmu do nájmu přijímá.

Článek III.

Nájemné

1. Výše měsíčního nájemného za předmět nájmu činí celkem 9 800,--Kč (slovy: devět tisíc osm set korun českých) (dále jen „nájemné"), bez DPH (dlouhodobý pronájem nebytových prostor je podle § 56a zákona o DPH osvobozen od povinnosti přiznat DPH na výstupu).
2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné na základě faktury vystavené Pronajímatelem počínaje měsícem, kdy počíná plynout nájem a bude hrazeno na účet Pronajímatele 461173/0300 vedený u ČSOB. Den zaplacení nájemného je den, kdy peníze budou připsány na účet Pronajímatele.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen hradit náklady spojené s dodávkou tepla, elektrické energie, vody a zabezpečení objektu na základě přefakturace, která bude prováděna měsíčně, a to pevně stanovenou částkou: teplo – 1900,-Kč/měsíc, elektrická energie – 1200,- Kč/měsíc, voda – 400,- Kč/měsíc, zabezpečení objektu – 500,-Kč/měsíc
4. V rámci zabezpečovacího systému budou Nájemci předány dva přístupové kódy a Nájemce sdělí jména a příjmení a telefonní čísla osob, které budou kontaktními osobami pro komunikaci se zabezpečovací agenturou.
5. Pronajímatel přenechává Nájemci 4 parkovací místa před budovou zdarma.
6. Pronajímatel přenechává Nájemci vstup (klíč) do místnosti č. 215 ve 2.NP, aby byl zajištěn přístup k síťovému rozbočovači k pronajatým kancelářím ve 3.NP – č. 319, č. 320, č. 321, č. 322.
7. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvýšit nájemné o výši inflace dle průměrného ročního indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českého statistického úřadu za uplynulý kalendářní rok. Toto zvýšení bude účinné prvním dnem nového kalendářního roku.
8. Pronajímatel přenechá Nájemci předmět nájmu bez vnitřního vybavení, kromě kuchyňské linky s ledničkou a myčkou ve 3.NP.

Článek IV.

Doba nájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou 2 let, s tím, že nájemní doba začíná běžet dnem 1. 5. 2023 a končí 30. 4. 2025.
2. Nájem skončí uplynutím sjednané doby.
3. Pronajímatel předá Nájemci předmět nájmu nejpozději do 7 dnů od podpisu této Smlouvy, když současně bude o tomto předání Smluvními stranami sepsán předávací protokol.
4. Nájem zanikne na základě písemné dohody obou Smluvních stran nebo na základě některého ze způsobů uvedených dále v tomto článku.
5. Smluvní strana je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, poruší-li druhá smluvní strana zvlášť závažným způsobem povinnosti uvedené v článku V. této Smlouvy a nesjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě na základě písemného upozornění druhé smluvní strany.
6. Smluvní strana je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět, stane-li se předmět nájmu nezpůsobilým ke smluvenému užívání, anebo poruší-li druhá smluvní strana své povinnosti uvedené v článku V. této Smlouvy a nesjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě na základě písemného upozornění druhé smluvní strany. V případech uvedených v tomto odstavci činí výpovědní doba dva měsíce, přičemž tato lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena.
7. Smluvní strany mohou od této Smlouvy odstoupit i v případě uvedeném v § 2002 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Článek V.

Práva a povinnosti Smluvních stran

1. Pronajímatel:
2. má právo na úhradu sjednaného nájemného ve sjednané době řádně a včas, dle této Smlouvy,
3. má právo vstupu do předmětu nájmu za účelem ověření, zda je předmět nájmu užíván řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na předmětu nájmu a zda je předmět nájmu užíván v souladu s účelem nájmu, a to v době po předchozí domluvě. O takovémto vstupu je povinen informovat Nájemce,
4. má povinnost předat předmět nájmu ve stavu způsobilém k jeho užívání a zajistit Nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu dle této Smlouvy po dobu nájmu,
5. odstraní bez zbytečného odkladu závady, které mu byly Nájemcem nahlášeny, a které brání řádnému užívání předmětu nájmu. Toto ustanovení se nepoužije v případě drobných závad nebo závad způsobených Nájemcem,
6. je povinen předmět nájmu na své náklady pojistit.
7. je povinen zabezpečovat plnění povinností vyplývajících ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, z předpisů vydaných na jeho základě a/nebo z jiných předpisů upravujících povinnosti na úseku požární ochrany, zejména, nikoli však výlučně, zajistit revize elektrické instalace a hasicích přístrojů ve vztahu k celému předmětu nájmu.
8. Nájemce:
9. je oprávněn po dobu trvání této Smlouvy užívat předmět nájmu v souladu se sjednaným účelem nájmu,
10. je oprávněn nad vchodem z Kněžskodvorské 33/A ulice umístit informační štíty o umístění Nájemce,
11. není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho části do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
12. je povinen platit sjednané nájemné řádně a včas ale ustanovení této Smlouvy,
13. je povinen umožnit Pronajímateli přístup do pronajatých prostor na požádání,
14. je po dobu trvání nájmu povinen na své náklady provádět veškeré drobné opravy předmětu nájmu do výše 10.000,- Kč a současně je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu předmětu nájmu včetně personálního zajištění,
15. je povinen zajišťovat údržbu a opravy na předmětu nájmu odborně způsobilými a oprávněnými osobami,
16. je povinen zajistit úklid pronajatých prostor včetně společných prostor (vestibul a schodiště) a v zimě úklid sněhu
17. je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, pokud se s pronajímatele písemně nedohodne jinak,
18. je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla Pronajímateli,
19. v případě jakýchkoliv stavebních úprav předmětu nájmu musí mít Nájemce písemný souhlas Pronajímatele,
20. je povinen ohlásit Pronajímateli všechny škody v předmětu nájmu; škody, jejichž vznik zavinil Nájemce nebo třetí osoby zdržující se v prostorech předmětu nájmu, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli,
21. je povinen při skončení nájmu předat předmět nájmu Pronajímateli vyklizený a uklizený a ve stavu, v jakém předmět nájmu převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak
22. je povinen naplňovat povinnosti vyplývající z protipožárních předpisů a předpisů souvisejících s bezpečným provozem elektrických, plynových, technologických, technických a jiných podobných zařízení, a to ve vztahu k vlastním zaměstnancům i jiným třetím osobám, pohybujícím se v předmětu nájmu, a to ve vztahu ke všem součástem předmětu nájmu,
23. je povinen uzavřít smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou na předmětu nájmu jednáním zaměstnanců a dalších osob vstupujících do pronajímaných prostor.

Článek VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
2. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, když se nejedná o výjimku z povinnosti uveřejnění ve smyslu § 3 odst. 2 písm. m) zákona.
3. Smlouvu v registru smluv zveřejní ve stanovené lhůtě Pronajímatel, druhou smluvní stranu (Nájemce) bude o této skutečnosti neprodleně informovat.
4. Pokud kterékoli ustanovení této Smlouvy nebo jeho část je nebo se stane neplatným a/nebo nevynutitelným, nebude mít tato neplatnost a/nebo nevynutitelnost vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení této Smlouvy nebo její jen některé části, pokud nevyplývá přímo z obsahu této Smlouvy, že toto ustanovení nebo jeho část nelze oddělit od dalšího obsahu. V takovém případě se obě Smluvní strany zavazují neplatné a/nebo nevynutitelné ustanovení nahradit novým ustanovením, které je svým účelem a významem nejbližší ustanovení této Smlouvy, jež má být nahrazeno.
5. Pokud v této Smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
6. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma Smluvními stranami.
7. Nedílnou součástí této Smlouvy je její Příloha č. 1: List vlastnictví č. 3868 pro obec České Budějovice, katastrální území České Budějovice 3, vedený u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, Příloha č. 2: Zřizovací listina ze dne 1. 1. 2023, Příloha č. 3: Seznam místností s výměrami, Příloha č. 4: Půdorys 3. NP s vyznačením předmětu nájmu.
8. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž nájemce obdrží 2 výtisky a pronajímatel jeden výtisk stejnopisu.
9. Po řádném přečtení této Smlouvy Smluvní strany potvrzují, že její obsah odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli, a že tato Smlouva byla uzavřena na základě vzájemné dohody, nikoli ve stavu nouze ani za nápadně nevýhodných podmínek.

 V Č. Budějovicích, dne 26. 4. 2023 V Č. Budějovicích, dne 24. 4. 2023

 Pronajímatel: Nájemce: