

Pronajímatel: **Střední škola Strážnice, příspěvková organizace**

sídlo: J. Skácela 890, 696 62 Strážnice

zastoupený: Ing. Petrou Fialovou, ředitelkou

IČO: 00837385, DIČ: CZ00837385

Bankovní spojení: 

(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce: **Ing. Aleš Lovecký**

Sídlo: Díly 758, 696 85 Moravský Písek

telefon: 

IČO: 41512987

(dále jen nájemce)

(pronajímatel a nájemce jsou dále též společně označováni jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“) uzavřeli dle zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání

I.

Vlastnictví předmětu nájmu

1. Jihomoravský kraj je výlučným vlastníkem níže uvedeného majetku, a to pozemku p.č. 733 v k. ú. Strážnice na Moravě, obci Strážnice, jehož součástí je budova č.p. 1540 na adrese Smetanova 1540, Strážnice. Tento majetek je na základě Zřizovací listiny ze dne 30.4.2015, č.j. 20/121 předán k hospodaření pronajímateli.
2. Pronajímatel je oprávněn na základě čl. VI. odst. 6 Zřizovací listiny ze dne 30.4.2015, č.j. 20/121 pronajímat nemovitý majetek výše uvedený nebo jeho část, a dále specifikovaný v čl. II. této smlouvy.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do nájmu a nájemce touto smlouvou do nájmu přijímá prostory – místnost č. 32 a č. 33, vše o celkové výměře 57,4 m², které se nachází v prvním nadzemním podlaží budovy uvedené v čl. I. této smlouvy.
2. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přebírá.

III.

Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá prostory uvedené v čl. II této smlouvy za účelem provozování služeb v oblasti projekční činnosti.
2. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat jen k výše ujednanému účelu.

IV.

Doba trvání nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 01. 05. 2023 do 30. 04. 2028.

V.

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu

1. Smluvní strany se dohodly a nájemce se zavazuje k úhradě nájemného ve výši 436,09 Kč za 1 m² ročně, tj. celkem 25 031,52 Kč bez DPH ročně, a to v měsíčních splátkách ve výši 2 085,96 Kč bez DPH.
2. Smluvní strany se dohodly a nájemce se zavazuje k úhradě plnění poskytovaných v souvislosti s nájmem předmětu nájmu - vodné, stočné, srážkové vody, teplo, komunální odpad, údržba pronajímaných prostor a zisk - vodné, stočné, srážkové vody, teplo, komunální odpad, údržba pronajímaných prostor a zisk – 46 163,88 Kč bez DPH/rok, a to v měsíčních splátkách ve výši 3 846,99 Kč **bez včetně DPH**.
3. Úhrada uvedená v odst. 1 a 2 tohoto článku smlouvy bude fakturována společně, s připočtenou DPH v zákonné výši, a to měsíčně, se splatností uvedenou ve faktuře. Úhradu je možné provést bezhotovostně na účet pronajímatele nebo v hotovosti na pokladně pronajímatele.
4. Smluvní strany se dohodly a nájemce se zavazuje k úhradě plnění poskytovaného v souvislosti s nájmem předmětu nájmu - elektrická energie, která bude fakturována čtvrtletně, na základě odečtu stavu elektroměru, který je umístěn v předmětu nájmu. Úhrada bude fakturována, vždy v posledním měsíci čtvrtletí, se splatností uvedenou na faktuře.
5. V případě prodlení se splácením nájemného nebo úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem předmětu nájmu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení, jehož výše se stanoví podle právních předpisů.
6. V případě prodlení s úhradami uvedenými v odst. 1, 2 a 4 tohoto článku smlouvy, delším než 7 dnů od data splatnosti faktury, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,1 % z celkové dlužné částky za každý den prodlení, kterou je nájemce povinen uhradit v hotovosti do pokladny pronajímatele do 10 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele. V pochybnostech se má za to, že výzva byla doručena třetí den po odeslání. Nájemce je povinen zaplatit smluvní pokutu i v případě, že porušení povinnosti nezavinil. Náhrada škody způsobená porušením povinností, které je sankcionováno smluvní pokutou, není zaplacením smluvní pokuty dotčena.
7. Kalkulace energií k této smlouvě jsou provedeny v uvedených cenách zastropovaných státem od 1. 1. 2023.
8. Roční výše nájemného za 1 m² se každoročně zvýší o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí rok, a to tak, že se zvyšuje výše nájemného stanovená pro bezprostředně předcházející rok. Poprvé bude výše nájemného takto zvýšena v roce 2024. Výše nájemného se zvýší od měsíce ledna. Výši nájemného pro příslušný kalendářní rok, upravenou o výše uvedenou míru inflace v předchozím kalendářním roce, sdělí pronajímatel nájemci do jednoho měsíce od zveřejnění Českým statistickým úřadem. Neuhrazené nájemné od začátku kalendářního roku doplatí nájemce spolu s nejbližší splátkou nájemného po oznámení změny roční výše nájemného. Toto ustanovení se nepoužije, pokud by meziroční

míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen byla záporná.

9. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem předmětu nájmu, dojde-li ke změně cen u dodavatelů, je však povinen tuto změnu písemně nájemci oznámit. Nájemce se zavazuje hradit nově stanovenou výši úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem předmětu nájmu od měsíce následujícího poté, co mu bylo doručeno písemné sdělení.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit tato plnění, spojená s užíváním předmětu nájmu: dodávku elektrické energie, dodávku vody, odvod odpadní vody, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s podmínkami stanovenými touto smlouvou a v souladu s obecně platnými právními předpisy.
3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě.
4. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu tak, aby na něm nevznikla škoda a udržovat ho v řádném stavu.
5. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškerou škodu, která vznikne v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to i v důsledku jednání třetích osob, kterým umožnil do pronajatých prostor přístup.
6. Nájemce odpovídá za dodržování platných právních předpisů v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem.
7. Pronajímatel je povinen předmět nájmu udržovat ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání řádně zabezpečovat plnění služeb, které jsou s užíváním předmětu nájmu spojeny. Po celou dobu trvání nájmu je pronajímatel povinen umožnit nájemci řádné a ničím nerušené užívání předmětu nájmu v rozsahu dohodnutém touto smlouvou.
8. V případě porušení smluvní povinnosti nájemcem sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč, kterou je nájemce povinen uhradit do 10 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě. V pochybnostech se má za to, že výzva byla doručena třetí den po odeslání.
9. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím písemně zmocněným osobám vstup do pronajatých prostor uvedených v této smlouvě, a to za účelem kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, inventarizace majetku pronajímatele nebo dodržování této smlouvy.
10. Pronajímatel má právo v době, kdy neprobíhá provoz školy nebo domova mládeže omezit nebo přerušit dodávky teplé vody a omezit nebo přerušit vytápění pronajímaných prostor.
11. Pronajímatel v době, kdy neprobíhá provoz školy nebo domova mládeže nezabezpečuje úklid přístupových ploch a schodiště od sněhu, případně náledí. Povinnost úklidu přechází v tomto období na nájemce.
12. Pronajímatel má právo na základě předchozího písemného vyrozumění omezit nebo dočasně přerušit činnost nájemce z důvodu nutných oprav v pronajímaných prostorech (např. rekonstrukce objektu) na dobu nezbytně nutnou pro provedení těchto prací.

13. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli jeden klíč od pronajímaných prostor pro případ havárie. Tento klíč bude uložen v zapečetěné obálce u vedoucí domova mládeže.

VII.

Ukončení nájmu

1. Nájem končí uplynutím ujednané doby nájmu.
2. Nájem mohou smluvní strany ukončit též dohodou.
3. Smluvní strana může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět z důvodů uvedených v části čtvrté, hlavě II, oddílu 3, pododdílu 1 občanského zákoníku.
4. Pronajímatel může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět také z důvodů, uvedených v § 2309 občanského zákoníku.
5. Nájemce může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět také z důvodů, uvedených v § 2308 občanského zákoníku.
6. Výpovědní doba je měsíční.
7. Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
8. Pronajímatel může vypovědět smlouvu z jakéhokoliv důvodu, nebo bez udání důvodu. Nájemce musí uvést důvod výpovědi, jinak je výpověď neplatná.
9. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

VIII.

Závěrečné ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a obecně závaznými předpisy.
2. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze formou písemných a očíslovaných dodatků.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, přičemž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden stejnopis.
5. Rada Jihomoravského kraje vyslovila dne 19. 4. 2023 usnesením č. 6549/23/R97 souhlas s uzavřením této smlouvy.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněných zástupců a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv. Uveřejnění smlouvy provede pronajímatel.



Za pronajímatele

Střední škola Strážnice, příspěvková organizace
Ing. Petra Fialová, ředitelka



Za nájemce

Ing. Aleš Lovecký

