

Smlouva

kteřou uzavírají v souladu se zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů níže uvedeného dne, měsíce a roku, tito dle svého vlastního prohlášení k právním úkonům plně způsobilí účastníci

1. Střední průmyslová škola Jeseník, Dukelská 1240, příspěvková organizace
statutár. orgán: Mgr. Bc. Bc. Jiří Viterna, MBA, MSc. – ředitel školského zařízení
se sídlem: Dukelská 1240/27, 79001, IČO: 00176401
bank. spojení: 14532841/0100

dále jen „pronajímatel“

a

3. Ing. Jiří Bechynský
zastoupena: Ing. Jiřím Bechynským
se sídlem: Lipová-lázně 469, 790 61
IČO: 48435350

dále jen „nájemce“

dále také jako „účastníci smlouvy“ či „smluvní strany“

o pronájmu prostoru sloužící k podnikání

/dále jen „nebytové prostory“ /

takto:

I.

Vlastnictví předmětu pronájmu

1. Olomoucký kraj je výlučným vlastníkem níže uvedeného majetku, a to pozemku p.č. 2373/9 v k.ú. Jeseník obci Jeseník, na adrese: Dukelská 1240, 790 01 Jeseník jehož součástí je budova č.p. 1236, tento majetek je na základě Zřizovací listiny ze dne 21. [redacted] následujících dodatků svěřen do správy pronajímateli.
2. Pronajímatel je oprávněn na základě čl. V, odst. 11a) Zřizovací listiny ze dne 21. 12. 2001 pronajímat nemovitý majetek výše uvedený nebo jeho část, a dále specifikovaný v čl. II. této smlouvy.

II.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je sjednání pronájmu nebytového prostoru mezi nájemcem a pronajímatelem.
2. Předmětem pronájmu je nebytový prostor o celkové výměře 28,5 m², místnost č. 203 ve II. podlaží budovy na adrese: Dukelská 1240/27, 790 01 Jeseník, dále jen „objekt“ – viz. Příloha č. 01- plánec KN, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Uvedený nebytový prostor se pronajímá nájemci bez vybavení
4. Nájemce bude předmět nájmu užívat k účelu provozování autoškoly
5. Údaj o předmětu činnosti nájemce bude umístěné v předmětných nebytových prostorách dle výpisu ze Živnostenského rejstříku
6. Kopie příslušného výpisu ze Živnostenského rejstříku nájemce tvoří Přílohu č. 02, která je nedílnou součástí této smlouvy

III.

Doba trvání a ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává s účinností od 15.6. 2023 na dobu určitou, a to do dne 14. 6. 2024.
2. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému, příp. obvyklému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat.
3. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl se stavem předmětu nájmu podrobně seznámen a že jej v tomto stavu, který je způsobilý ke smluvenému užívání, přijímá do svého užívání.
4. Nájemní vztah končí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty nebo za podmínek stanovených zákonem.
5. Přejechod nebo převod nájmu je nepřípustný.
6. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákona.
7. Smluvní vztah lze ukončit dohodou smluvních stran k jakémukoli datu.
8. Po skončení nájmu předá nájemce vyklizený předmět nájmu pronajímateli nejpozději poslední den nájmu.
9. Ke dni ukončení pronájemního vztahu je nájemce povinen vyklidit z předmětu pronájmu všechny svůj movitý majetek a vyklizený, včetně příslušných klíčů od něho a zbývajících prostor jej osobně předat pronajímateli a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě.

10. O vrácení předmětu nájmu se smluvní strany zavazují sepsat protokol, který bude obsahovat alespoň datum vrácení předmětu nájmu pronajímateli, popis stavu, v jakém se předmět nájmu nachází, a podpisy smluvních stran.
11. Předávací protokol bude sepsán ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
12. V případě, že nájemce nevrátí předmět nájmu nebo jeho část pronajímateli řádně a včas, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s vrácením předmětu nájmu nebo jeho části pronajímateli. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody
13. Pokud by nájemce svou povinnost vyklidit předmět pronájmu nesplnil do 3 dnů po ukončení pronájmu, má pronajímatel právo zamezit mu přístup do daného objektu.
14. Pronajímatel je oprávněn předmět pronájmu otevřít za přítomnosti jednoho svědka, provést přesný soupis věcí náležejících nájemci, tyto věci vyklidit a uskladnit je na náklady nájemce. K tomuto právnímu jednání nájemce podpisem této smlouvy zároveň uděluje pronajímateli plnou moc a tento ji přijímá.
15. Klíče od předmětu pronájmu uvedeného v čl. II. této smlouvy, od zbývajících prostor a bezpečnostní kód předá pronajímatel nájemci při podpisu této smlouvy. Předání klíčů a vstupních čipů se eviduje na samostatném Protokolu o předání klíčů.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn využívat pronájem v rozsahu a způsobem uvedeným v této smlouvě, provozním řádu objektu a souvisejících bezpečnostních směrnic a norem pronajímatele.
2. Nájemce je povinen hradit cenu nájmu včas a řádně, dodržovat platební kalendář, vlastním nákladem hradit běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu dle NV č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, dále dodržovat zejména protipožární, provozní a bezpečnostní předpisy.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provádět a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Nájemce se zavazuje umožnit přístup pronajímateli po vyzvání do najatého prostoru.
5. Uzamykání objektu bude nájemce provádět dle pokynů pronajímatele.
6. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které by vznikly v souvislosti s užíváním nebytového prostoru podle této smlouvy, ať už jsou způsobeny jím samým, popř. jeho zaměstnanci, nebo osobami třetími, které by se zdržovaly v objektu za účelem jeho návštěvy nebo jednání.

7. Nedohodnou-li se účastníci jinak, nemá nájemce právo na náhradu nákladů, které na předmět nájmu vynaložil, což může učinit jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
8. Nájemce se zavazuje, že po dobu rekonstrukce zajistí na své náklady úklid všech prostor tvořících předmět nájmu dle této smlouvy.
9. Spolu s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat chodby, výtah a schodiště v předmětném objektu
10. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu, včetně jeho prostor dále pronajímat ani v něm provádět stavební či jiné úpravy a smluvní se dohodly, že si zde nájemce nesjednává trvalé bydliště.
11. Nájemce je povinen hradit nájemné a náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i náklady a ceny energií dodávaných jako služby, podle dále uvedených ustanovení této smlouvy.
12. Nájemce je povinen užívat pronajatou věc jako řádný (pečlivý) hospodář ke sjednanému účelu.
13. Nájemce je povinen předmět nájmu věc užívat i fakticky a zamezit tím jejímu ohrožení, resp. znehodnocení.
14. Nájemce se zavazuje zabezpečit předmětné nebytové prostory před násilným vniknutím a uzamykat společné prostory předmětné budovy.
15. Pronajímatel je oprávněn kdykoli požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem. Nájemce je povinen toto právo pronajímatele respektovat a umožnit pronajímateli na jeho výzvu přístup do předmětu nájmu.
16. Nájemce je povinen s účinností této smlouvy sjednat pojistné ve vztahu ke své činnosti (pojištění vybavení a zařízení), přičemž pronajímatel nezodpovídá za škody vzniklé nájemci krádeží, živelnou pohromou apod.
17. Nájemce je povinen zajistit vlastním nákladem prokazatelné proškolení svých pracovníků o bezpečnosti práce a protipožární ochraně v pronajatých prostorech i v celém předmětu nájmu a zajistit jejich dodržování.
18. Nájemce odpovídá v pronajatých prostorech za dodržování právních předpisů, technických norem a místních nařízení, v oblasti bezpečnosti práce, včetně jak je uvedeno již shora, všech protipožárních opatření, revizí a předepsané evidence, a to plně v souladu s právními předpisy upravujícími bezpečnost práce, protipožární ochranu.
19. V případě porušení povinností, k nimž se takto zavázal, odpovídá nájemce i za veškerá sankční opatření, která budou uložena ať již nájemci či pronajímateli v důsledku porušení povinností na těchto úsecích.
20. Nájemce je povinen dbát o vhodné zajištění svého majetku vneseného do pronajatých prostor a je oprávněn učinit vhodná opatření k jeho zabezpečení a zajištění.
21. Nájemce bere výslovně na vědomí, že předmětem této smlouvy není oprávnění nájemce na využití reklamních ploch na nemovitostech pronajímatele a využití volných ploch na parkování.
22. Pronájem movitých věcí bude řešen samostatnou smlouvou.

V.

Platba nájemného a služeb s nájmem spojených a zvyšování nájmu

1. Nájemné za užívání nebytového prostoru se po dobu trvání nájemního vztahu sjednává ve výši: 2850 Kč (slovy dvatisícosemsetpadesát korun českých) měsíčně s DPH a bude hrazeno zpětně na základě faktury vystavené pronajímatelem.
2. Nájemné za užívání nebytového prostoru zahrnuje platbu za energie a služby ve výši 1313,-Kč (slovy tisícitřístatřináct korun českých) za kalendářní měsíc.
3. Nájemné se bude platit v českých korunách na účet pronajímatele 14532841/0100 na základě faktury tak, že nájemce platí nájemné za kalendářní měsíc vždy zpětně na základě faktury vystavené pronajímatelem.
4. Nesdělí-li pronajímatel nájemci písemně jiné bankovní spojení, je nájemce povinen platit nájemné bezhotovostním převodem na tento bankovní účet:
 - a) číslo účtu: 14532841/0100 u Komerční banky, pobočka Jeseník
 - b) variabilní symbol: číslo faktury
5. Smluvní strany sjednávají inflační doložku ceny služeb a energií spočívající v tom, že pronajímatel je každoročně oprávněn zvýšit cenu služeb počínaje dnem 1. ledna příslušného kalendářního roku na další období a to minimálně o poměrnou část plateb sjednané ceny služeb a energií odpovídající inflačnímu koeficientu za předchozí kalendářní rok ve výši procenta inflace vyhlášeného či zveřejněného příslušným orgánem statistiky České republiky.
6. Nájemce je povinen uhradit doplatek ceny služeb za předchozí kalendářní rok dle vyúčtovací faktury pronajímatele.
7. Služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor se hradí ve výši a způsobem specifikovaným v této smlouvě.
8. Novou výši nájemného a způsob jeho výpočtu sdělí pronajímatel nájemci písemně. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše nájemného akceptovat a respektovat a nové stanovené nájemné řádně hradit.
9. V případě prodlení s platbou nájemného a úhradou služeb se dohodli účastníci této smlouvy na výši úroku z prodlení pro nájemce sazbou 0,1% za každý den prodlení z dlužné částky za nájem či služby. Úrok z prodlení je splatný v okamžiku vzniku nároku na něj. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
10. Pronajímatel si vyhrazuje právo zvýšit v této smlouvě blíže specifikované paušální ceny služeb a zálohy na úhradu médií při zdražení cen dodavatelů služeb, zvětšení rozsahu poskytovaných služeb nebo při zvýšené hladině cen poskytovaných služeb.

11. Pronajímatel je povinen každoročně nájemci vyúčtovat zaplacené zálohy na cenu energií způsobem uvedeným ve vyúčtování. Vyúčtování zaplacených záloh na cenu energií pronajímatel provede neprodleně po vyúčtování ceny energií příslušným dodavatelem těchto energií po skončení zúčtovacího období, kterým je zpravidla kalendářní rok.
12. Případné nedoplatky je nájemce povinen pronajímateli zaplatit do 20 dnů ode dne vyúčtování pronajímatele k zaplacení nedoplatku nájemci. Případné přeplatky pronajímatel vrátí nájemci do 20 dnů po vyúčtování poskytnutých služeb příslušným dodavatelem.
13. Nesdělí-li pronajímatel nájemci písemně jiné bankovní spojení, je nájemce povinen platit cenu služeb a zálohy na cenu služeb bezhotovostním převodem na tento bankovní účet: • číslo účtu: 14532841/0100 • vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Jeseník • variabilní symbol: číslo faktury
14. Smluvní strany konstatují, že úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu se nezahrnuje do základu DPH ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., § 36, odst.11.
15. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 03 této smlouvy v níž je uvedeno zejména přesné vymezení služeb a energií, které se pronajímatel zavazuje zabezpečovat, cena nebo způsob stanovení ceny těchto služeb a výše záloh, které se nájemce zavazuje pronajímateli za poskytované služby platit.

VI.

Zvláštní ustanovení

1. Dle intencí účastníků smlouvy se doručením rozumí i v případě neodebírání pošty v místě sídla druhé smluvní strany třetí den po odeslání takovéto písemnosti.
2. Dále se smluvní strany dohodly, že pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu písemně vypovědět rovněž z následujících důvodů:
 - a) nebude-li nájemce provádět v předmětných nebytových prostorách na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu alespoň v rozsahu stanoveném v NV č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, kterým se provádí občanský zákoník
 - b) provede-li nájemce na předmětu nájmu změnu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
 - c) neumožní-li nájemce pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem
 - d) poruší-li nájemce jinou povinnost stanovenou touto smlouvou a na výzvu pronajímatele nezjedná ve lhůtě stanovené pronajímatelem nápravu, resp. nesplní-li ve lhůtě stanovené pronajímatelem porušenou povinnost, nebo
 - e) rozhodne-li se pronajímatel provést rekonstrukci či jinou stavební úpravu předmětné budovy, v nichž se nachází předmětné nebytové prostory, v důsledku čehož nebude možné předmět nájmu užívat; nájemce v této souvislosti bere na vědomí, že pronajímatel zvažuje provedení rekonstrukce či jiné

stavební úpravy předmětných budov a prohlašuje, že bezvýhradně respektuje, že rozhodne-li se pronajímatel pro rekonstrukci či jinou stavební úpravu předmětných budov, je to důvodem pro výpověď této smlouvy ze strany pronajímatele.

- f) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu s touto smlouvou;
 - g) nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
 - h) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - i) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání školního prostoru;
 - j) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele;
 - k) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část k jinému účelu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele;
 - l) nájemce použije nebytový prostor ke skladování, přechovávání či uschovávání alkoholu, hořlavých, toxických, drogových, výbušných, jedovatých, jaderných či jinak životu, zdraví a prostředí nebezpečných látek;
 - m) nájemce použije nebytový prostor k přechovávání nebo uschovávání osob, či skladování věcí a předmětů pocházejících z trestné činnosti nebo s trestnou činností souvisejících,
 - n) v případě, že nájemce do 15 dnů po oznámení pronajímatele o vyčerpání kauce nedoplní kauci na původní výši,
 - o) nájemce použije nebytový prostor k další činnosti, která by měla za následek poškození dobrého jména pronajímatele.
3. Je-li smlouva vypovězena, skončí nájem uplynutím výpovědní lhůty, která činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Jakékoliv změny a dodatky k této smlouvě vyžadují písemnou formu a podpisy obou smluvních stran.
2. V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených, sporných nebo neplatných se obě strany řídí ustanoveními občanského zákoníku.
3. Smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, po jednom pro každou ze smluvních stran.
4. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za rozumové slabosti nebo lehkomyšlnosti.

5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou smluvních stran.

V Jeseníku dne: 15.6.2023

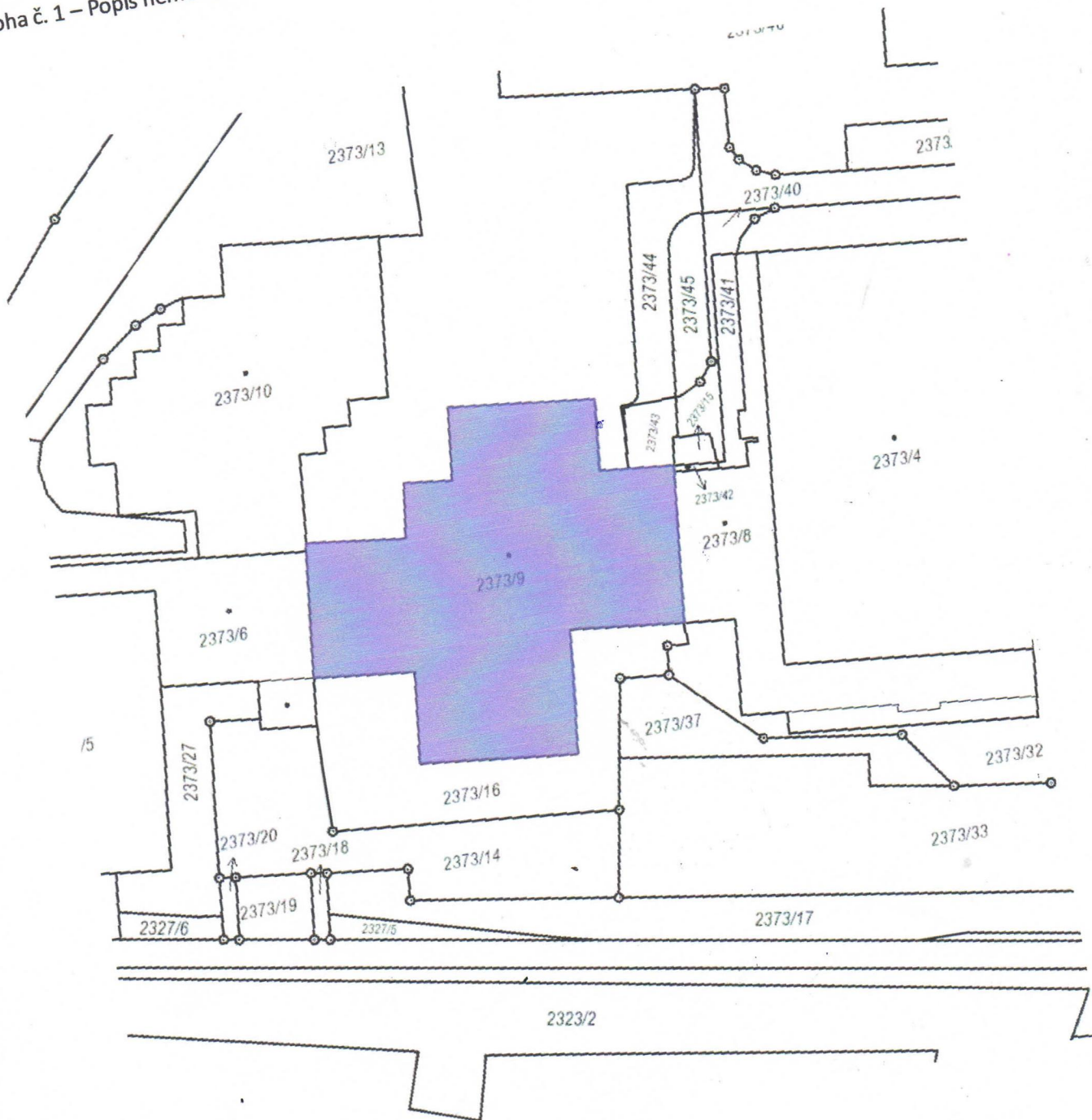


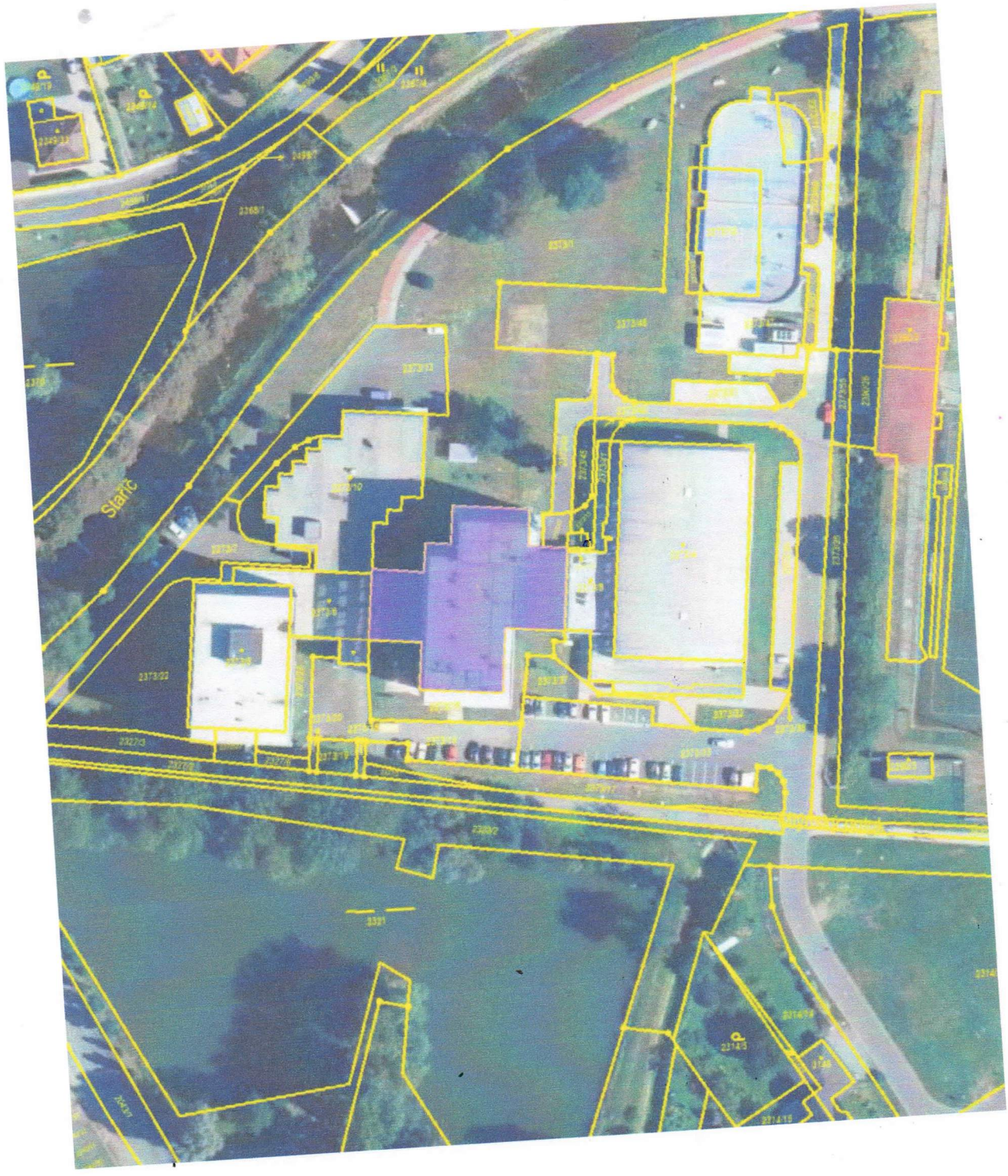
pronajimatel



najemce

Příloha č. 1 – Popis nemovitosti





Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku

Platnost k 19.06.2023 13:30:24

Jméno a příjmení: **Ing. Jiří Bechynský**
Datum narození: **17.06.1959**
Občanství: **Česká republika**
Adresa sídla: **790 61, Lipová-lázně 469**
Identifikační číslo osoby: **48435350**

Živnostenské oprávnění č.1

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**
Obory činnosti: **Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti
Velkoobchod a maloobchod
Ubytovací služby
Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti**
Druh živnosti: **Ohlašovací volná**
Vznik oprávnění: **11.02.2008**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Živnostenské oprávnění č.2

Předmět podnikání: **Masérské, rekondiční a regenerační služby**
Druh živnosti: **Ohlašovací vázaná**
Vznik oprávnění: **10.03.2014**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Živnostenské oprávnění č.3

Předmět podnikání: **Provozování autoškoly**
Druh živnosti: **Ohlašovací vázaná**
Vznik oprávnění: **15.05.2023**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Odpovědný zástupce:

Jméno a příjmení: **Mgr. Radim Hrubeš (1)**

Provozovny k předmětu podnikání číslo

1. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Obor činnosti: **Ubytovací služby**

Adresa: **790 61, Lipová-lázně 469**
Identifikační číslo provozovny: **1009503537**
Zahájení provozování dne: **01.05.2014**

Adresa místa, kde lze vypořádat případné závazky po ukončení činnosti v provozovně (§ 31 odst. 16 živnostenského zákona)

1. Místo pro vypořádání závazků: 790 61, Lipová-lázně 469

Adresa: **Karla Čapka 553/6, 790 01, Jeseník**
Identifikační číslo provozovny: **1013565185**
Ukončení činnosti v provozovně: **18.03.2023**

Adresa: **nám. Svobody 827/11, 790 01, Jeseník**

Identifikační číslo provozovny: **1011911132**

Ukončení činnosti v provozovně: **16.12.2020**

Seznam zúčastněných osob

Jméno a příjmení: **Mgr. Radim Hrubeš (1)**

Datum narození: **31.01.1969**

Občanství: **Česká republika**

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: **Městský úřad Jeseník**

Ministerstvo průmyslu a obchodu osvědčuje, že údaje uvedené v tomto výpise jsou k datu platnosti výpisu zapsány v živnostenském rejstříku.

Služby a jejich vyúčtování - 2023

Příloha č. 03 ke Smlouvě o pronájmu prostoru sloužící k podnikání

Ostatní služby (bez energií) paušál	
Náklady střediska 214:	283 313,55 Kč
Čtvereční metry střediska 214:	1372,59
Cena služeb na m2 / rok:	206,41 Kč
Cena služeb na m2 / měsíc:	17,20 Kč
Celkem záloha:	490,22 Kč

Záloha na energie a vodu:	
záloha el. energií na 1 m2:	317,97 Kč
záloha plyn na 1 m2:	429,97 Kč
záloha vodné a stočné na 1 m2:	74,48 Kč
Celkem záloha:	822,42 Kč

Způsob vyúčtování a predikce na rok 2023 (uvedené ceny jsou bez DPH)

Způsob vyúčtování el. energie

Cena el. energie za celý areál / rok:	1 506 101,18 Kč
Celková podlahová plocha areálu:	11 249,57 m2
Cena za m2 / rok:	133,88 Kč podíl ceny za celý areál a celkové užité plochy
Nájemní plocha:	28,50 m2
Výsledná roční cena za el. energii:	3 815,60 Kč
Výsledná měsíční cena el. energií:	317,97 Kč

Způsob vyúčtování plynu

Cena dodávky plynu za celý areál / rok:	2 036 613,36 Kč
Celková podlahová plocha areálu:	11 249,57 m2
Cena za m2 / rok:	181,04 Kč podíl ceny za celý areál a celkové užité plochy
Nájemní plocha:	28,50 m2
Výsledná roční cena za dodávku plynu:	5 159,62 Kč
Výsledná měsíční cena za dodávku plynu:	429,97 Kč

Způsob vyúčtování vody

Cena vodné a stočné za celý areál / rok:	352 797,60 Kč
Celková podlahová plocha areálu:	11 249,57 m2
Cena za m2 / rok:	31,36 Kč podíl ceny za celý areál a celkové užité plochy
Nájemní plocha:	28,50 m2
Výsledná roční cena za vodné a stočné:	893,79 Kč
Výsledná měsíční cena za vodné a stočné:	74,48 Kč