



NÁJEMNÍ SMLOUVA – NEBYTOVÉ PROSTORY – pronájem kanceláře

podle §2302 zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, v platném znění

Moravskoslezská Technologická Akademie, z.s.

Adresa/sídlo: Kavalcova 814/1
IČ: 174 45 191
Číslo účtu: 123-8361490267 /0100
Zastoupena: Ing. Jan Meca – předseda představenstva
Tel.: 
E-mail: 
dále jen jako „nájemce“

Střední průmyslová škola a Obchodní akademie, Bruntál, příspěvková organizace

Adresa / sídlo: Kavalcova 814/1, 792 01 Bruntál
IČ: 00601322
DIČ: CZ00601322
Číslo účtu: 5633771/0100
Zastoupena: RNDr. Iva Muchová - statutární zástupce ředitele
Tel.: 
E-mail: 
dále jen jako „pronajímatel“
ve smlouvě společně jen jako „smluvní strany“

Článek I.

Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že na základě přílohy č. 1 ke zřizovací listině č. ZL/235/2001 ze dne 20. prosince 2001, ve znění pozdějších dodatků ke dni 17.6.2022, má k hospodaření předánu budovu ČP: 814 na parc. č. 2247 v katastrálním území Bruntál-město
- 2) Předmětem nájmu je kancelář, do které je přístup z ul. Kavalcova 1, specifikované v odst. 1 tohoto článku, situované (kancelář č. 209 v prvním podlaží budovy školy), o celkové výměře 71,95 m², (dále jen „Předmět nájmu“)
- 3) Pronajímatel prohlašuje, že na Předmětu nájmu nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena ani jiná práva třetích osob, která by jej zatěžovala.
- 4) Nájemce prohlašuje, že měl možnost se seznámit se stávajícím stavem Předmětu nájmu a že je mu jeho stav ke dni podpisu této smlouvy znám.
- 5) Nájemce bere na vědomí, že Předmětem nájmu dle této smlouvy je jen kancelář č. 209 v prostorách budovy, přičemž zbývající prostory budovy jsou jednak provozovány pronajímatelem za účelem výkonu činnosti školy a jednak jsou pronajímány dalším osobám. Nájemce prohlašuje, že se podrobně seznámil s režimem školy, jsou mu známy poměry v budově a tyto skutečnosti vyhodnotil ještě před uzavřením této smlouvy tak, že nejsou v rozporu s výkonem jeho činnosti v Předmětu nájmu.

Článek II.

Projev vůle

- 1) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání Předmět nájmu, včetně všech součástí a příslušenství a nájemce Předmět nájmu dnem účinnosti této nájemní smlouvy do svého nájmu přijímá k níže uvedenému a sjednanému účelu a zavazuje se za jeho užívání platit nájemné dle této smlouvy.
- 2) Pronajímatel přenechává Předmět nájmu nájemci k užívání za účelem provozování činnosti spolku v rozsahu dle čl. III. této smlouvy.



Článek III.

Účel nájmu

- 1) Nájemce je oprávněn provozovat v Předmětu nájmu činnost, jejímž předmětem je kancelář. Nájemce se zavazuje využívat Předmět nájmu pouze pro tento účel.
- 2) Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady. Předmět nájmu lze využívat pouze pro zákonné a smluvně přípustné účely.

Článek IV.


Doba nájmu

- 1) Nájem se sjednává na dobu **určitou, a to na dobu od 01.07.2023 do 30.06.2024**
- 2) Nájem skončí uplynutím posledního dne doby, na kterou byl nájem sjednán.
- 3) Nájem lze ukončit také dohodou stran.
- 4) Pronajímatel i nájemce mohou nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, ve dvouměsíční výpovědní lhůtě, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně, a to pouze z následujících důvodů:
 - Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět, jestliže:
 - a) nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - b) nájemce přes písemné upozornění hrubě porušuje provoz školy/školského zařízení, pořádek, výkon ostatních nájemních práv v budově, kde se nachází Předmět nájmu, anebo svou činností jinak narušuje činnost pronajímatele,
 - c) bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách budovy, jež brání užívání Předmětu nájmu,
 - d) nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho části do podnájmu nebo užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele,
 - e) nájemce bude o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, služeb, zálohy na služby nebo smluvní pokuty nebo úroků z prodlení,
 - Nájemce je oprávněn nájem vypovědět, jestliže:
 - a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu určen,
 - b) zanikne pronajímatel,
 - c) změní se pronajímatel,
 - d) pronajímatel neplní povinnosti vyplývající mu z této smlouvy
 - e) Předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor.
- 1) Pronajímatel je oprávněn nájem ukončit výpovědí bez výpovědní doby v případě, že nájemce ani na žádost pronajímatele neuvede Předmět nájmu do původního stavu, změnil-li jej bez souhlasu pronajímatele.
- 2) Finanční vypořádání vzájemných závazků (popřípadě vrácení alikvotní části předplaceného nájmu a služeb) bude provedeno do 30 kalendářních dnů ode dne ukončení nájmu.
- 3) Nájemce je povinen při skončení nájmu řádně vyklizený Předmět nájmu odevzdat pronajímateli ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení, a to formou předávacího protokolu podepsaného pověřenými osobami obou smluvních stran, pokud se strany nedohodnou jinak. Předávaný Předmět nájmu bude nájemcem uklizený, místnosti vymalovány a předány se vším příslušenstvím a součástmi včetně klíčů.
- 4) Pokud nájemce nevyklidí sám Předmět nájmu podle předchozího odstavce, dává nájemce souhlas s tím, aby Předmět nájmu vyklidil pronajímatel na náklady nájemce.
- 5) Nájemce prohlašuje, že se vzdává svého práva na případnou náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.



Článek V.

Nájemné, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost

- 1) Nájemné za předmět nájmu činí bez DPH 12381,50,- Kč, DPH 21 % 2600,12,- Kč. Cena celkem včetně DPH 14981,62 Kč (slovy:devětisícpadesátkorunosmdesáthaléřů) měsíčně.
- 2) Nájemné spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši 14981,62,- Kč měsíčně, včetně DPH je nájemce povinen hradit měsíčně, na základě vstavené faktury, bankovním převodem na běžný účet  Při platbě převodem uveďte jako variabilní symbol: **číslo faktury**.

Článek VI.

Sankční ujednání

- 1) Po dobu prodlení se zaplacením nájemného, služeb či zálohy na služby (příp. paušálních náhrad) přesahujícího 15 dnů, může pronajímatel, odstoupit od dodávky služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem a je oprávněn učinit jednostranná opatření, která zamezí nájemci používání vnitřních rozvodů pro poskytování služeb.
- 2) Nepředá-li nájemce při skončení nájmu Předmět nájmu včas a řádně vyklizený, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši dvojnásobku nájemného, které by jinak pronajímateli služeb náleželo za takovou dobu podle smlouvy.
- 3) Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobenou poškozením majetku.

Článek VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu nájemci, a to ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy.
- 2) Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu na svůj náklad v provozuschopném stavu způsobilém smluvenému účelu užívání a provádět ostatní údržbu a nezbytné opravy Předmětu nájmu.
- 3) Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání Předmětu nájmu a poskytnout nájemci v souladu s účelem užívání Předmětu nájmu nezbytnou součinnost ke splnění závazku nájemce dle čl. V odst. 2 této smlouvy.
- 4) Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci a s ním spojeným osobám přístup k Předmětu nájmu dle provozu školy - v denní době od 7:00 do 15:30 hodin.
- 5) Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do Předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat s nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do Předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

Článek VIII.

Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
- 2) Nájemce je povinen hradit včas nájemné a zálohy na služby související s nájmem předmětu nájmu.
- 3) Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 4) Nájemce je povinen zacházet s Předmětem nájmu s péčí řádného hospodáře a je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu Předmětu nájmu. Nájemce je povinen na své náklady zabezpečovat úklid spojený s užíváním Předmětu nájmu, např. běžný úklid užívaných prostor.



- 5) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré zásadní změny, které nastaly v a na Předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle. Za zásadní změny se považují změny způsobitelné omezit či bránit v řádném výkonu práva nájmu nájemce anebo omezit či bránit v řádném výkonu práv pronajímatele k Předmětu nájmu.
- 6) Nájemce je povinen zabezpečit Předmět nájmu z hlediska protipožární ochrany a ochrany životního prostředí.
- 7) Jakékoliv změny předmětu nájmu zasahující do stavební a architektonické podstaty Předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení, a dále stavební úpravy, na něž je nutné stavební povolení či ohlášení stavebnímu úřadu, je oprávněn nájemce uskutečnit jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, za dodržení právních předpisů a na své náklady. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav. Provede-li nájemce změnu Předmětu nájmu dle tohoto odstavce bez souhlasu pronajímatele, je povinen vrátit Předmět nájmu do původního stavu do 15-ti dnů ode dne, kdy o to pronajímatel požádá, neskončí-li nájem dříve.
- 8) V případě prováděných oprav ze strany pronajímatele je nájemce povinen snášet omezení v užívání Předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav, a to bez nároku na slevu z nájemného.
- 9) Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na Předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.
- 10) Nájemce je povinen vykonávat své právo nájmu tak, aby nedocházelo k narušování činnosti pronajímatele a za tím účelem se seznámil s provozem (vnitřními předpisy) školy/školského zařízení. Nájemce má právo v nezbytném rozsahu užívat i společné prostory v Předmětu nájmu a pozemky pronajímatele za účelem přístupu do Předmětu nájmu a tyto prostory budou využívat i zaměstnanci, dodavatelé, klienti nebo návštěvy nájemce.
- 11) Nájemce má zakázáno ve všech prostorách pronajímatele, s ohledem na pronajímatelem vykonávanou činnost školy, tj. v Předmětu nájmu a v celém areálu školy/školského zařízení, kouřit, užívat alkoholické nápoje a jiné návykové látky a pod jejich vlivem do prostor pronajímatele a Předmětu nájmu vstupovat. Nájemce zabezpečí, aby osoby mající k němu vztah toto omezení rovněž respektovaly.
- 12) Nájemce je oprávněn na své náklady a po předchozím písemném schválení pronajímatele (ve vztahu k podobě a umístění) umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu do budovy, v níž se Předmět nájmu nachází, označení nájemce. Při skončení nájmu se nájemce zavazuje na svůj náklad odstranit toto označení a místo dotčené umístěním označení uvést do původního stavu.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

- 1) Plnění předmětu této smlouvy poskytnutá před její účinností, se považuje za plnění poskytnutá dle této smlouvy.
- 2) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti od 01.07.2023.
- 3) Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, řídí se vztahy mezi účastníky příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 4) Změny a doplňky této smlouvy lze sjednat pouze formou písemného dodatku v jednotné číselné řadě.
- 5) Písemnosti doručené nájemci a pronajímateli na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy se považují za doručené uplynutím 10 dnů ode dne uložení písemnosti.
- 6) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a je projevem svobodné vůle, určité, vážné a srozumitelně, a že se dohodly o celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.
- 7) Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jeden exemplář.



• V Bruntále dne 30.6. 2023



