


SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Smluvní strany:

**Základní škola a Mateřská škola Nový Jičín, Jubilejní 3, příspěvková organizace
se sídlem Nový Jičín, Jubilejní 484/3, PSČ 741 01,**

IČO:

zastoupená ředitelem 

Bankovní spojení: 

na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)

a


Petr Droščin knihařství

se sídlem Údernická 229, 742 42 Šenov u Nového Jičína

IČO: 13246224

DIČ: 

zapsaný v živnostenském rejstříku u Městského úřadu v Novém Jičíně

Bankovní spojení: 

na straně druhé jako nájemce (dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

I.

1. Pronajímatel přenechává v souladu s ust. § 2201 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, za podmínek stanovených touto smlouvou nájemci do užívání nebytové prostory nacházející se v budově č. p. 484/3 na ul. Jubilejní 3 v Novém Jičíně, která je součástí pozemku parc. č. st. 1428 v k. ú. Nový Jičín – Dolní Předměstí, tvořené místností č. 2 v suterénu budovy a podílem na společných prostorách o celkové výměře 55 m² (dále jen „nebytové prostory“).
2. Přesná specifikace výše uvedených nebytových prostor je provedena ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu č. 1 a nedílnou součást této smlouvy.

II.

1. Sjednaným a výhradním účelem nájmu dle této smlouvy je užívání nebytových prostor jako knihařská dílna a prodejna. V případě zamýšlené změny účelu nájmu je nájemce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele v listinné podobě s takovou změnou.
2. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že nebytové prostory jsou dle svého stavebně-technického určení způsobilé k plnění účelu nájmu.
3. Vedle nebytových prostor je nájemce oprávněn přiměřeně a nevýlučně spoluužívat s ostatními uživateli budovy, v němž se předmětné nebytové prostory nacházejí, společné části budovy, vždy pouze však k účelu, k němuž jsou určeny či obvykle používány.

III.

1. Nájem nebytových prostor je smluvními stranami sjednán na dobu neurčitou s výpovědní dobou tři měsíce, přičemž započetí nájmu podle této smlouvy se sjednává ke dni **1. 7. 2023**.

2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu kdykoliv vypovědět, a to i bez udání důvodu. Vypovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi v listinné podobě druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby kromě důvodů uvedených v zákoně také v případě, že nájemce závažným způsobem poruší své závazky a povinnosti, zejména:
 - převede-li nájem nebo přenechá-li nájemce nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - provede-li podstatný zásah do stavebně-technické konstrukce nebytových prostor nebo jiných částí domu v rozporu s touto smlouvou či jinými ujednáními,
 - užívá-li přes písemné upozornění pronajímatele nebytové prostory pro jiný účel, než je sjednán v ust. čl. II odst. 1 této smlouvy,
 - porušují-li nájemce, jeho zaměstnanci nebo zákazníci i přes písemné upozornění pronajímatele hrubě klid a veřejný pořádek v budově,
 - je-li nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, úhrad za služby či jiných plateb, ke kterým se dle této smlouvy zavázal.
4. V případě ukončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem.

IV.

1. Nájemné je sjednáno ve výši 48 492 Kč/rok a je splatné ve čtvrtletních splátkách vždy k pátému dni daného čtvrtletí na bankovní účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemné za období od 1. 7. 2023 do 30. 09. 2023 činí 12 123 Kč a je splatné do 5. 10. 2023 od nabytí účinnosti této smlouvy.
2. Výpočet celkového nájemného a výše úhrad za služby spojené s nájmem nebo záloh na ně jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu a nedílnou součást této smlouvy. Výše záloh na služby spojené s nájmem může být pronajímatelem jednostranně změněna, dojde-li ke změnám cen dodavatelů služeb.
3. Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné o míru roční inflace (index růstu spotřebitelských cen), která bude zjištěna a zveřejněna Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. Toto navýšení může pronajímatel provést v každém kalendářním roce od 1.4. Nová výše nájemného bude po každém takovém zvýšení nájemci pronajímatelem písemně oznámena nejpozději k 30. 3. příslušného roku.
4. V případě prodlení nájemce s platbou nájemného či nedoplatku zjištěného vyúčtováním služeb spojených s nájmem je nájemce povinen zaplatit pronajímatel smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý den prodlení.

V.

1. Nájemce je oprávněn provádět v pronajatých nebytových prostorách stavební či jiné úpravy trvalého či nevratného charakteru pouze za splnění podmínek uvedených v následujícím odstavci.
2. K provádění úprav v pronajatých nebytových prostorách je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele v listinné podobě.
3. Ve sporných případech se má za to, že předchozího písemného (v listinné podobě) souhlasu pronajímatele k provádění úprav je zapotřebí ke všem úpravám, jimiž se zasáhne do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, dále k pevným instalacím jakýchkoliv zařízení, jakož i k zásahům do elektrických, plynových a vodovodních rozvodů.
4. Nájemce je oprávněn umísťovat v budově či na budově jakoukoliv vývěsku či reklamní zařízení pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn souhlas i bez uvedení důvodu odmítnout. Po skončení nájmu odstraní nájemce zařízení a dotčené místo uvede do původního stavu.

VI.

1. Pronajímatel neodpovídá nájemci ani třetím osobám za jakékoliv škody či újmy způsobené na věcech a hodnotách v souvislosti s užíváním nebytových prostor nájemcem.
2. Nájemce odpovídá samostatně třetím osobám za škody a újmy na věcech či hodnotách, které vzniknou v souvislosti s provozem v nebytových prostorách.
3. V případě zjištění vzniku pojistné události na majetku pronajímatele je nájemce povinen bez zbytečného odkladu uvědomit pronajímatele o takové události.

VII.

1. Nájemce není oprávněn převést nájem podle této smlouvy v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, na jinou osobu.
2. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným (v listinné podobě) souhlasem pronajímatele.
3. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytové prostory vyklizené a vybílené ve stavu, v jakém mu byly při započetí nájmu předány. V případě prodloužení nájmu s vyklizením prostor má pronajímatel právo požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši Kč 1 000,- - Kč za každý den prodloužení. Tato smluvní pokuta je stranami považována za přiměřenou a neodporující dobrým mravům a její uplatnění nevyklučuje nárok pronajímatele na náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení.
4. V případě, že nájemce ke dni skončení nájmu nebytové prostory nevyklidí, je pronajímatel oprávněn vstoupit do prostor, prostory vyklidit a věci náležející nájemci uskladnit, vše na náklady nájemce. V případě, že si nájemce věci uskladněné v souladu s předchozí větou nevyzvedne do 15 dnů ode dne jejich uskladnění, je pronajímatel oprávněn je prodat nebo zlikvidovat. Případný výtěžek zpeněžení uskladněných věcí je pronajímatel oprávněn použít na úhradu veškerých splatných pohledávek, které vůči nájemci z titulu nájemního vztahu dle této smlouvy má.
5. Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory a společné prostory v budově s péčí řádného hospodáře a chránit je před poškozením. Nájemce se rovněž zavazuje k udržování nebytových prostor v řádném stavu.
6. Nájemce se zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady obvyklou údržbu nebytových prostor a zařízení nebytového prostoru, vymalování všech pronajatých nebytových prostor a provádění běžných oprav v nebytových prostorách. Nájemce se rovněž zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady úklid v pronajatých nebytových prostorách. Provádění běžných oprav nájemcem nemá vliv na výši a splatnost nájemného, pokud pronajímatel nerozhodne jinak.
7. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu nebytových prostor z hlediska požární prevence, bezpečnosti práce a souladu s hygienickými normami.
8. Periodické revize elektroinstalace, vodoinstalace, odpadů, popř. jiných technických zařízení v pronajatém nebytovém prostoru si zajišťuje bez upozorňování pronajímatelem na vlastní náklady nájemce nebytového prostoru. Po provedené revizi předá nájemce nebytového prostoru jednu kopii revizní zprávy pronajímateli nebytového prostoru k založení.
9. Nájemce se zavazuje, že nebude pozemek k domu přilehlý a společné prostory znečišťovat a zaplňovat různými materiály a předměty, zejména odpadem. Pokud se tak stane, bude znečištění odstraněno na náklad nájemce po předchozím upozornění pronajímatelem. V případě nutnosti odstranění odpadu pronajímatelem zaplatí nájemce pronajímateli mimo všech nákladů s odstraněním odpadu či znečištěním spojených, taktéž smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý den prodloužení s odstraněním odpadu poté, co byl nájemce pronajímatelem k odstranění odpadu vyzván.
10. Nájemce je povinen si zajistit řádnou a odpovídající likvidaci veškerého odpadu vznikajícího v pronajatých nebytových prostorách, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
11. Pronajímatel (nebo jím pověřená osoba) je oprávněn vstupovat do všech pronajatých nebytových prostor za přítomnosti nájemce za účelem kontroly dodržování ustanovení této smlouvy, kontroly stavu nebytových prostor a za účelem provedení oprav. Zamýšlený vstup oznámí pronajímatel nájemci s dostatečným časovým předstihem, alespoň tři pracovní dny předem. To neplatí, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodloužení.

VIII.

1. Tuto smlouvu lze měnit pouze po oboustranné dohodě obou smluvních stran, a to pouze formou písemných očíslovaných dodatků nebo doplňků.
2. Práva nebo povinnosti z této smlouvy nemůže nájemce postoupit (převést) na cizí osobu, a to ani částečně.
3. Práva a povinnosti z této nájemní smlouvy uplatňují účastníci vlastním jménem.
4. Smluvní strany se dohodly, že smlouva bude v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), uveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že elektronický obraz smlouvy a metadata dle uvedeného zákona zašle k uveřejnění v registru smluv Město Nový Jičín, a to nejpozději do dne sjednaného počátku nájmu. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjma osobních údajů neobsahuje žádné informace ve smyslu § 3 odst. 1 zák. č. 340/2015 Sb., a proto souhlasí se zveřejněním celého textu smlouvy po znečitelnění osobních údajů.
5. Tato smlouva ruší a v plném rozsahu nahrazuje předchozí znění smlouvy o pronájmu nebytových prostor, které jsou specifikovány ve článku I.
6. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po podpisu smlouvy jedno vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení. Tato smlouva neobsahuje v originální podobě v době podpisu žádné dodatečné úpravy, retuše, přepisování, a pokud by v budoucnu tyto obsahovala, jsou právně irelevantní a platí text původní.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném jednání, podle jejich vážné a svobodné vůle nikoliv v tísní. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

č. 1 - Výpočtový list

V Novém Jičíně dne 01. 07. 2023

V Novém Jičíně dne 01. 07. 2023


za pronajímatele



nájemce



Příloha č. 1**Výpočtový list úhrady za nájem nebytových prostor**

Nájemce: Petr Droščin knihařství, Údernická 229, 742 42 Šenov u Nového Jičína
 Adresa: Jubilejní 484/3, Nový Jičín
 Poloha v domě: suterén
 Způsob využití: knihařská dílna a prodejna
 Variabilní symbol: 701006
 Bankovní spojení: 

Druh a rozměry místností - výpočet úhrady:			
způsob využití	výměra v m ²	cena/m ²	roční nájem
místnost č. 2 v suterénu	55	414	22 770 Kč
Tepelná energie			15 180 Kč
Úhrada za užívání přilehlých místností			3 000 Kč
Inflační doložka 15,1% Kč			7 542,45
Roční výše nájemného			48 492,45 Kč
Zaokrouhlení			-0,45 Kč
Roční výše nájemného			48 492 Kč
Čtvrtletní splátka nájemného			12 123 Kč

Náklady na dodávku elektrické energie budou vyúčtovány dle skutečné spotřeby a budou fakturována pololetně.

V Novém Jičíně dne

V Novém Jičíně dne

za pronajímatele



nájemce

