**Smlouva č. 23021**

**o nájmu nebytového prostoru v objektu Obchodní akademie, vyšší odborné školy cestovního ruchu a jazykové školy s právem státní jazykové školy Karlovy Vary, příspěvková organizace**

(Sepsáno podle ustanovení § 2302 a násl. §§ dle zák. č. 89/2012 Sb.,

ve znění pozdějších předpisů)

**Smluvní strany:**

**Obchodní akademie, vyšší odborná škola cestovního ruchu a jazyková škola s právem státní jazykové zkoušky Karlovy Vary, příspěvková organizace**

se sídlem: Bezručova 1312/17, 360 01 Karlovy Vary

zastoupená: Mgr. Pavel Bartoš, ředitel

IČO: 63553597

DIČ: CZ63553597 (nejsme plátci DPH)

bankovní spojení: Československá obchodní banka a.s.

číslo účtu: 262992484/0300

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

a

**4K – Agentura pro kulturní a kreativní průmysly Karlovarského kraje, z.ú.**

se sídlem: Závodní 353/88, Dvory, 360 06 Karlovy Vary

zastoupená Václav Blahout, ředitel

IČO: 196010858

bankovní spojení: 131-916790217/0100, Komerční banka, a.s.

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

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu nebytového prostoru dle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*občanský zákoník“)* (dále jen *„smlouva“*):

**Čl. I.**

**Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel má ve správě nemovitost ve vlastnictví Karlovarského kraje, pozemek p. č. 116, jehož součástí je budova č. p. 634, která je využívána jako občanská vybavenost – školní zařízení Obchodní akademie, vyšší odborná škola cestovního ruchu a jazyková škola s právem státní jazykové zkoušky Karlovy Vary, příspěvková organizace odloučené pracoviště) Šmeralova 44 (dále jen „*předmětná nemovitost*“). Toto své právo hospodaření dokládá výpisem z katastru nemovitostí, **LV č. 29** pro k. ú. Rybáře, obec Karlovy Vary, zapsané u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálního pracoviště Karlovy Vary. Pronajímatel Nájemci Smlouvou přenechává za účelem **administrativní činnosti** do užívání níže uvedené nebytové prostory umístěné v předmětné nemovitosti.
2. Jedná se o nebytové prostory nacházející se v předmětné nemovitosti, konkrétně o kancelářské prostory - 1. patře (č. 210, 211, 212) celkem **71 m2** a WC(dále jen „*předmět nájmu“)*, které bude nájemce užívat pro administrativní činnosti a zavazuje se platit za to pronajímateli nájemné.
3. Prostory předmětu nájmu jsou částečně vybaveny školním nábytkem.
4. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pro administrativní činnosti.

**Čl. II.**

**Doba trvání nájmu**

1. Pronajímatel přenechá nájemci předmět nájmu **na dobu určitou, a to od 7. srpna 2023**

**do 30. ledna 2024.**

1. Smlouvu může pronajímatel písemně vypovědět v souladu s podmínkami podle § 2309 občanského zákoníku. Výpovědní lhůta je v těchto případech stanovena na tři měsíce a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího doručení výpovědi.
2. Smlouvu může nájemce písemně vypovědět v souladu s podmínkami podle § 2308 občanského zákoníku.
3. Účinnost smlouvy může skončit také písemnou dohodou smluvních stran.
4. Účinnost smlouvy také končí rozhodnutím nadřízeného orgánu o zrušení některé ze smluvních stran, pokud se jedná o zrušení bez právního nástupce.

**Čl. III.**

**Nájemné a úhrada nákladů za užívání pronajatých prostor**

1. **Nájemné za plochu**

Výše nájemného byla sjednána v pevné částce **5 000,00 Kč** (slovy: *pět tisíc korun českých)* za měsíc. Nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách na základě podepsané smlouvy do 10. dne následujícího měsíce.,

1. **Podíl nákladů na energie a služby**

Nájemce se zavazuje hradit podíl nákladů na energie v měsíční paušální částce ve výši

**10 000 ,- Kč** vč. DPH/měsíc (slovy: *deset tisíc korun českých*), kdy se jedná o tyto náklady:

* vytápění 3 500,- Kč
* el.energie 2 500,- Kč
* vodné, stočné 1 400,- Kč
* internet 600,- Kč
* likvidace odpadů 1 000,- Kč
* pojištění budovy 1 000,- Kč

a je splatný v pravidelných měsíčních splátkách na základě podepsané smlouvy do 10. dne následujícího měsíce.

Úklid předmětu nájmu smlouvy si zajišťuje nájemce na vlastní náklady.

1. **Způsob platby ceny nájemného a podílu na energie a služby**

Způsob platby ceny nájemného a paušální částky za energie a služby tj. celkem **15 000,- Kč** vč./DPH (slovy: *patnáct tisíc korun českých)* za příslušný měsíc bude nájemcem hrazeno převodem z bankovního účtu nájemce na bankovní účet pronajímatele: č. 262992484/0300 vedeného u Československé obchodní banky, a.s., VS = číslo smlouvy, do 10. dne následujícího měsíce.

1. **Inflační doložka**

Nájemné bude každoročně automaticky navýšeno o procentuálně vyjádřený index

průměrné míry zvýšení spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášený Českým statistickým úřadem.

**Čl. IV.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Smluvní strany berou na vědomí, že stavební úpravy předmětu nájmu je možné provádět pouze po vzájemné písemné dohodě a v souladu se stavebním účelem pronajímaných prostor.
2. Smluvní strany konstatují, že předmět nájmu je ve způsobilém stavu ke smluvenému účelu užívání.
3. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu v řádném stavu a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno.
4. Pronajímatel umožní nájemci přístup do předmětu nájmu dle jeho provozních potřeb. K tomuto účelu budou nájemci zapůjčeny klíče od hlavního vchodu, opatřeného mříží. Soupis ostatních předaných klíčů viz příloha.
5. Pronajímatel souhlasí s umístěním označení provozovny (max. do rozměru 60 x 30 cm) po dobu trvání smlouvy, na vchodové dveře budovy. Také souhlasí s prezentací ve společných prostorách/nástěnkách budovy, tj. na místě v budově určenému k tomuto účelu. Po skončení nájmu je nájemce povinen veškerá znamení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pro případ porušení Nájemcovy povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s odstraněním znamení.
6. Nájemce bere na vědomí, že osobní výtah je trvale vyřazen z provozu.
7. Nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu na své náklady.
8. Nájemce se zavazuje řádně obhospodařovat předmět nájmu a případné jím způsobené škody uhradit pronajímateli, popřípadě je odstranit na vlastní náklady.
9. Nájemce umožní pronajímateli přístup do předmětu nájmu na jeho žádost a to v doprovodu osoby pověřené nájemcem.
10. Nájemce ručí v plném rozsahu za bezpečnost a ochranu zdraví osob, které se budou zdržovat v předmětu nájmu.
11. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel neodpovídá a ani neprovádí letní ani zimní údržbu venkovních přístupových komunikací.
12. Nájemce bude užívat nádoby pro směsný odpad.
13. Nájemce zajistí, že jeho služební vozidla, ani soukromá vozidla jeho zaměstnanců nebudou při parkování bránit vjezdu do školního parkoviště a výjezdu ze školního parkoviště.
14. Při skončení nájemního vztahu předá nájemce pronajímateli:
15. předmět nájmu v provozuschopném stavu, respektive ve stavu v jakém pronajímatel umožnil jejich technickou úpravu pro potřeby Nájemce, s přihlédnutím k běžnému opotřebení během uzavřeného nájemního vztahu,
16. veškeré klíče od pronajatých prostor

**Čl. V.**

**Spolupráce smluvních stran**

1. Smluvní strany se zavazují spolupracovat v zájmu zajištění a organizace požární ochrany v pronajatých prostorách. K tomu účelu si nájemce vlastními prostředky zajistí školení svých zaměstnanců, bude se řídit pokyny preventisty – pracovníka pronajímatele, bude pronajímatele informovat o všech zjištěných závadách z hlediska požární ochrany v předmětu nájmu.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat a řídit se požární směrnicí a dokumentací, kterou zpracoval pronajímatel. Při vzniku požáru nebo v případě ohrožení musí pracovníci nájemce postupovat podle požárních směrnic, požárního evakuačního plánu a řádu ohlašovny požárů. Součástí smlouvy je poučení, které je uvedeno v příloze.
3. Nájemce je seznámen s informací, že objekt školy je zařazen do zvýšeného požárního nebezpečí a musí mít ustanovenou vlastní požárně preventivní hlídku.

**Čl. VI.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Pronajímatel výslovně prohlašuje a potvrzuje nájemci, že k uzavření této nájemní smlouvy udělila předchozí písemný souhlas Rada Karlovarského kraje (IČ: 70891168) a to usnesením č. RK 983/08/23 ze dne 7. srpna 2023 a stanoviskem OSM č. OSM/N/PO/063-08-2023.
2. Jakékoliv změny smlouvy mohou být provedeny po vzájemné dohodě obou smluvních stran, a to formou písemného dodatku ke smlouvě. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Smlouvu se zavazuje uveřejnit pronajímatel a oznámení o uveřejnění doručit nájemci na adresu sídla uvedenou v záhlaví smlouvy. V ostatním se smlouva řídí občanským zákoníkem. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s tím, že obě vyhotovení mají platnost a závaznost originálu.
3. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, jednotlivá ujednání odpovídají jejich svobodné a pravé vůli. Smluvní strany smlouvu uzavřely po vzájemné dohodě, nikoliv v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran. Na důkaz toho ji podepisují.

V Karlových Varech dne: …………………………… V Karlových Varech dne:…………………………

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

za pronajímatele za nájemce

Mgr. Pavel Bartoš Václav Blahout