Střední průmyslová škola a
Střední odborné učiliště Pelhřimov
Došlo: 23. 08. 2023
SŠP/1000/2023
Čj. Příl.

Smlouva o nájmu prostoru
sloužícího výuce a praxi žáků

I.
Smluvní strany

Pivovar Kamenice s.r.o.
IČO: 04996917
se sídlem nám. Čsl. armády 2, 394 70 Kamenice nad Lipou
zastoupený Milan Houškou, jednatelem
společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Českých Budějovicích, v oddíle C, vložka 24810

bankovní spojení: 1387278430/ 2700

jako **pronajímatel**
na straně jedné

a

Střední průmyslová škola a Střední odborné učiliště Pelhřimov
IČO: 14450470
DIČ: CZ14450470
se sídlem: Friedova 1469, 393 01 Pelhřimov
zastoupený: Bc. Lukášem Tříškou, ředitelem

jako **nájemce**
na straně druhé

dále též smluvní strany nebo účastníci

uzavírají tuto
smlouvu o nájmu prostor sloužících k výuce a praxi žáků školy

II.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je od 5.10.2018 výlučným vlastníkem nemovitostí a to stavby bez č.p/č.ev. v obci Kamenice nad Lipou na pozemku p.č.1156/1,1156/2,1156/3-jiná stavba, parcely č. 1155/1-zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba č.p 500 v obci Kamenice nad Lipou—jiná stavba, parcely č. 1155/3-zastavěná plocha a nádvoří jejíž součástí je stavba bez č.p/č.ev. v obci Kamenice nad Lipou, parcely č. 1157/2-zastavěná plocha a nádvoří jejíž součástí je stavba bez č.p/č.ev. v obci Kamenice nad Lipou-jiná stavba, parcely č. 3626-zastavěná plocha a nádvoří jejíž součástí je stavba bez č.p/č.ev. v obci Kamenice nad Lipou-stavba technického vybavení, parcely č.2985/4-ostatní plocha, st. parcely č.1155/4- zastavěná plocha a nádvoří, st. parcely č.1155/5-zastavěná plocha a nádvoří, st. parcely č.1156/1- zastavěná plocha a nádvoří, st. parcely č.1156/2- zastavěná plocha a nádvoří, st. parcely č.1156/3- zastavěná plocha a nádvoří, st. parcely č.1157/1- ostatní plocha, vše zapsané na LV č.3163 pro obec a k.ú. Kamenice nad Lipou v evidenci nemovitostí Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov. Nemovitosti tvořily ucelený průmyslový areál na adrese Družstevní č.p.500.

v Kamenici nad Lipou. V budovách jsou k dispozici prostory určené k podnikání, v současné době všechny užívané jako prostory pro skladovací a výrobní činnost v oblasti strojírenství.

2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci část nemovitostí uvedených v článku I. této smlouvy, a to prostory sloužících k podnikání nacházející se v budově-jiná stavba v obci Kamenice nad Lipou č.p.500, Družstevní ulice, jež je součástí parcely č.1155/1 - o výměře **520 m²**, které se stávají předmětem této smlouvy (dále též předmět nájmu nebo nebytové prostory). Předmět smlouvy je vyznačen na snímku z pozemkové mapy, jež tvoří přílohu č.1 této smlouvy a rovněž vyplývá výpisu z katastru nemovitostí LV č. 3163 k. ú. Kamenice nad Lipou.

3. Nájemce bude pronajaté prostory užívat pro výuku odborného výcviku a praxi žáků. Nájemce se zavazuje nebytové prostory užívat pouze ke sjednanému účelu. K předmětu této smlouvy nájemce zajistí souhlas/vyjádření příslušných orgánů, že tyto prostory mohou sloužit k zamýšlenému užívání.

4. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu a z této nájemní smlouvy.

5. Nájemce je oprávněn se souhlasem pronajímatele provést stavební úpravy předmětu pronájmu. Případné úpravy schválené pronajímatelem bude nájemce provádět výhradně na své náklady a po ukončení nájmu je na vlastní náklady odstraní a předmět nájmu uvede do původního stavu, pokud se strany nedohodnou písemně jinak. Pronajímatel poskytne nájemci nezbytnou součinnost pro jednání s příslušnými orgány města Kamenice nad Lipou (stavební úřad, živnostenský úřad apod.).

6. Nájemce není oprávněn podnajmout část předmětu nájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.

III.
Doba nájmu a zánik nájmu

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem **1. 9. 2023** a nájem se sjednává na dobu určitou do **31. 7. 2024**.

2. Pronajímatel i nájemce mohou nájem vypovědět s výpovědní lhůtou **2 měsíce**.

3. Výpovědní lhůta začne plynout prvým dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

4. Smluvní strany sjednávají pro nájemce právo přednostního nájmu uvedených nebytových prostor.

5. V případě prodlení s placením nájemného nebo s úhradou za služby poskytované s nájmem za dobu delší než 30 dnů, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

IV.
Nájemné a placení

1. Nájemné za celý předmět smlouvy je stanoveno ve výši **23.833 Kč** (slovy: dvacet tři tisíc osm set třicet tři korun českých) bez DPH měsíčně. Nájemné za 1 m^2 zastavěné plochy se sjednává ve výši 550 Kč/rok a činí **286.000 Kč** ročně při pronajatých 520 m^2 zastavěných ploch. Nájemné hradí nájemce měsíčně zpětně ve stejných měsíčních částkách po **23.833 Kč**, a to vždy k patnáctému dni následujícího měsíce.

2. Nájemce hradí nájemné na bankovní účet pronajímatele shora uvedený, a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.

3. V nájemném uvedeném v předchozím odstavci nejsou zahrnuty náklady za služby spojené s užíváním předmětu smlouvy. Platbu za dodávky elektrické energie hradí nájemce pronajímateli měsíčně ve výši skutečně odebrané energie, která je součástí faktury za nájem. Platbu za dodávky plynu hradí nájemce pronajímateli měsíčně ve výši skutečně odebraného plynu. Nájemce bude hradit zálohu měsíční zálohu platbu za spotřebovanou vodu ve výši 1.000 Kč (v tom i náklady na stočné).

4. Spotřeba elektrické energie hrazená nájemcem bude vypočtena z hodnoty, na již nainstalovaném podružném elektroměru výlučně pro potřeby SPŠ a SOU Pelhřimov.

5. Spotřeba plynu hrazená nájemcem bude vypočtena z celkové spotřeby plynu na hlavním měřiči a nájemce bude hradit naměřenou spotřebu plynu na podružném plynoměru umístěného v jím výlučně užívané části budovy-jiná stavba v obci Kamenice nad Lipou č.p.500, Družstevní ulice, jež je součástí parcely č.1155/1 a dále bude hradit jednu polovinu spotřeby plynu naměřenou na podružném plynoměru umístěném v nebytových prostorách užívaných jako kanceláře, umývárna, šatna společně s dalším nájemcem, společností WOF INTEX s.r.o.

6. Náklady na spotřebu vody a odvod splaškových vod hrazených nájemcem se vypočtou tak, že od naměřených hodnot na hlavním vodoměru se odečte hodnota spotřebované vody naměřená na podružném vodoměru umístěném v hale č.2- stavba bez č.p/č.ev. v obci Kamenice nad Lipou na pozemku p.č.1156/1,1156/2,1156/3 - jiná stavba. Nájemce hradí jednu polovinu z takto vypočteného nákladu za vodné a stočné, druhou polovinu nákladů hradí nájemce WOLF INTEX s.r.o.

7. Odvoz odpadků si zajistí a hradí nájemce sám.

8. Případné přeplatky či nedoplatky z uvedených vyúčtování si účastníci této smlouvy vzájemně uhradí nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne doručení vyúčtování dodavatelem těchto medií.

9. K nájemnému a zálohám na plyn, elektrickou energii a paušální částce za vodné a stočné připočte pronajímatel aktuálně platné DPH a vše vyčíslí v měsíčním daňovém dokladu (faktuře) a nájemce se poté zavazuje hradit nájemné zvýšené o tuto pronajímatelem uplatněnou daň z přidané hodnoty.

V.
Povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory v souladu s čl. II odst. 3. této smlouvy.

2. Nájemce nese odpovědnost za škody pronajímateli způsobené osobami, jež mají k nemovitosti přístup z titulu činnosti nájemce.

3. Nájemce zabezpečí pojištění především vlastnicky mu náležejících zařízení (pokud taková budou umístěna do předmětu nájmu) a zavazuje se dodržovat veškerá hygienická, protipožární a bezpečnostní opatření a předpisy v pronajatých prostorách.

4. Nájemce umožní na požádání pronajímatele nebo jeho zástupců prohlídku pronajatých prostor. Termín prohlídky sdělí pronajímatel nájemci nejméně tři dny předem.

5. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody na předmětu nájmu, které vznikly v souvislosti s užíváním pronajatých prostor. V případě zjištění závad na nemovitosti a souvisejících zařízeních, jejich poškození či vzniku jiné škody je nájemce povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit pronajímateli.

6. Nájemce se zavazuje, že bude po celou dobu trvání této smlouvy a v souvislosti s ní pojištěn na odpovědnost za škodu z provozní činnosti a je povinen neprodleně pronajímatele informovat o vzniku pojistné události, a to bez ohledu na to, zda tato událost bude likvidována v rámci jeho pojistné smlouvy na odpovědnost za škodu nebo z pojistky pronajímatele. Zákonnou odpovědnost za věci vnesené do předmětu nájmu má nájemce.

7. Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu zajišťovat úklid na své náklady.

8. Pronajímatel se zavazuje pojistit předmět nájmu na částku, za kterou by se dal znovu postavit předmět nájmu a zavazuje se jí udržovat po celou dobu trvání nájemního vztahu.

9. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody na majetku nájemce vneseného do prostoru sloužícího k podnikání a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Nájemce se zavazuje zajistit si na vlastní náklady pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou na majetku a zdraví třetích osob, případně pojištění provozní činnosti nájemce obvyklým způsobem.

10. Po skončení nájmu předá nájemce pronajímateli předmět nájmu vyklizený ve stavu, v jakém jej převzal s ohledem na jeho běžné opotřebení a k povoleným stavebním úpravám. Nebylo-li dohodnuto dodatkem ke Smlouvě jinak, je nájemce oprávněn demontovat vybavení a zařízení nebytových prostor, které instaloval nájemce, není však oprávněn požadovat po pronajímateli úhradu za jakékoli opravy (či úpravy), které provedl nájemce na nebytových prostorech. U oprav nebytových prostor provedených nájemcem s vědomím pronajímatele, není pronajímatel oprávněn požadovat jejich odstranění. Škody způsobené nájemcem na prostoru sloužícím k podnikání a na zařízení a vybavení prostoru sloužícím k podnikání, je nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den předání prostoru sloužícím k podnikání pronajímateli. Smluvní strany se dohodly, že škoda se hradí v penězích a odchylují se tak od ustanovení § 2951 občanského zákoníku.

VI.
Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel souhlasí s tím, aby si nájemce na své náklady v pronajímaných prostorách zřídil telefonní linky, připojení k internetu oprávněnou organizací.

2. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci, jeho zaměstnancům a zákazníkům přístup a průjezd k předmětu nájmu.

3. Pokud by to požadoval nájemce, pronajímatel mu umožní, umístit na objekt firemní označení vyjma označení provozovny dle živnostenského zákona, kde je dán souhlas již v této smlouvě.

4. Pronajímatel prohlašuje, že má uzavřenou smlouvu o pojištění předmětu nájmu.

5. Pro případ změny vlastnictví k předmětu nájmu je pronajímatel povinen informovat nabyvatele o existenci této nájemní smlouvy a jejích podmínkách.

VII.
Sankce

1. Pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného a případných souvisejících služeb je sjednána smluvní pokuta z prodlení ve výši 0,01% z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení, s tím, že pronajímatel nebude v tomto případě uplatňovat úrok z prodlení, kterou může pronajímatel účtovat nájemci.

2. Pro případ prodlení nájemce s vyklizením pronajatých prostor se sjednává sankce ve výši 500,- Kč za každý kalendářní den prodlení.

   V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného a případných souvisejících služeb dle čl. IV. delší, než tři měsíce se toto považuje za podstatné porušení této smlouvy a pronajímatel má právo písemně odstoupit od smlouvy. Nájemní vztah zaniká v den doručení tohoto odstoupení od nájemní smlouvy druhé straně nebo v den v okamžitém zrušení nájemní smlouvy. V pochybnostech o doručení se považuje za den doručení třetí den po odeslání odstoupení od ní smlouvy druhé straně doporučeně poštou na adresu jeho sídla (místa trvalého pobytu).

VIII.
Ostatní ujednání

1. Změna této smlouvy vyžaduje písemnou formu. Smluvní strany uzavřely tuto smlouvu bez omylu, o své vůli, nikoliv v časové tísni a toto stvrzují vlastnoručním podpisem. Neplatnost nebo právní neúčinnost některého z článků této smlouvy se netýká ostatních článků, pokud není mezi nájemcem a pronajímatelem ujednáno jinak.

2. Nájemce odpovídá za škodu na životním prostředí vzniklou jeho provozní činností (zák. č. 167/2008 Sb.).

3. Veškeré písemnosti týkající se změn či zániku této smlouvy musí být doručeny na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, přičemž za doručení se pokládá i odmítnutí převzetí nebo uložení zásilky u pošty, a to i v případě, že adresát se o uložení nedozvěděl; zásilka je doručena okamžikem jejího odmítnutí nebo uložení u pošty.

4. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, i ty které nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb.-občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

5. Nájemce a pronajimatel potvrzují, že prostory sloužící k podnikání dle této nájemní smlouvy jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy. Vzhledem k tomu, že nájemce byl dosavadním vlastníkem předmětu nájmu a kontinuálně předmět smlouvy užívá, nesepisuje se předávací protokol mezi stranami.

6. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s tím, že každá ze dvou stran obdrží po jednom vyhotovení.

IX.
Přílohy

Přílohy:
č.1 - snímek z pozemkové mapy a výpis z LV č.3163 k.ú. Kamenice nad Lipou

V Kamenici nad Lipou dne 23. 8. 2023

Střední průmyslová škola a
Střední odborné učiliště Pelhřimov
Fridova 1469
393 01 Pelhřimov -2-
IČO: 14450470, DIČ: CZ14450470

.....

Pivovar Kamenice s.r.o.
Milan Houška
jednatel

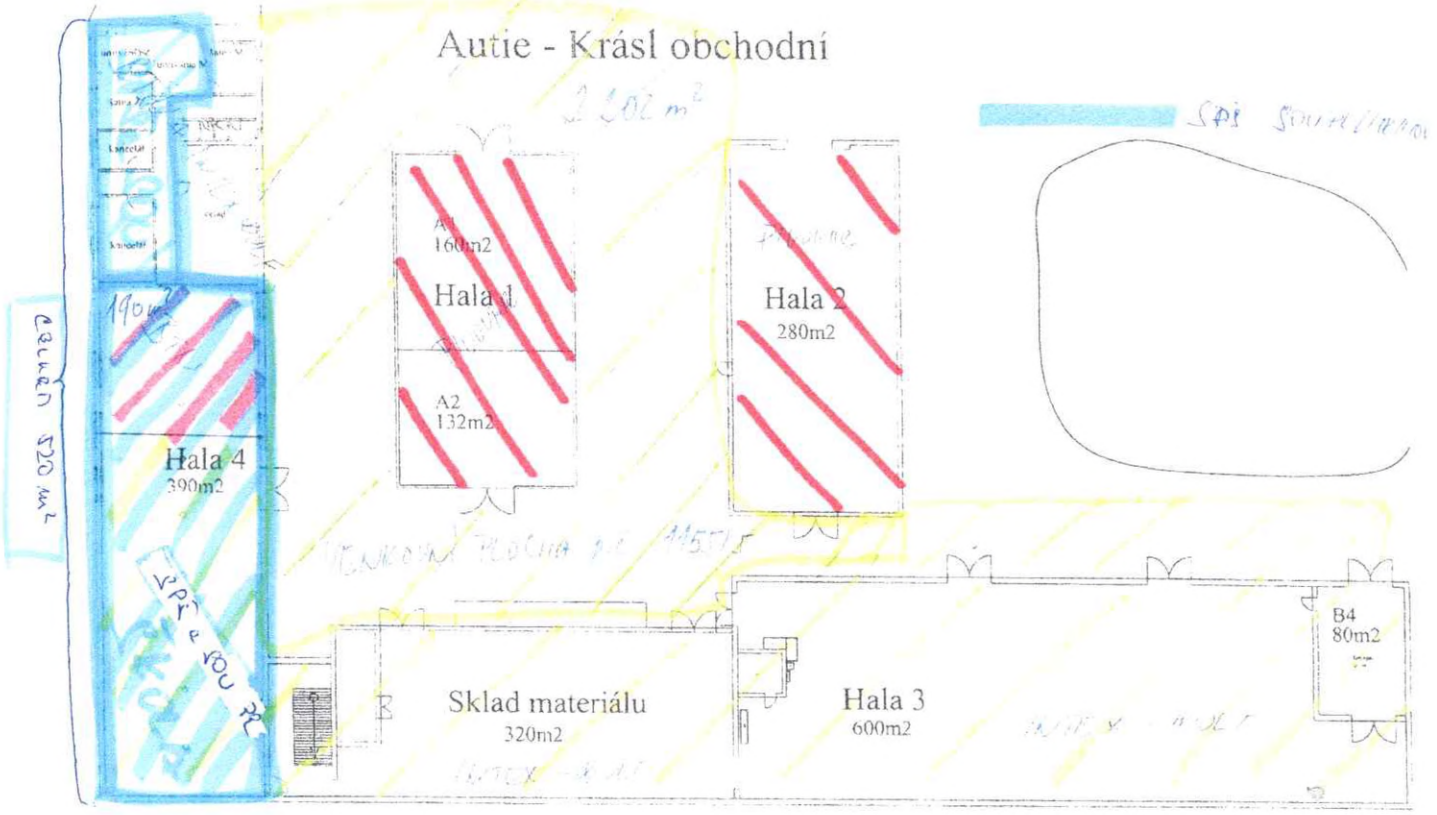
1861 PIVOVAR 2017
KAMENICE
NAD LIPOU

PIVOVAR KAMENICE s.r.o. -3-
Nám. Čsl. armády 2,
394 70 Kamenice nad Lipou, IČO: 04996917,
DIČ: CZ04996917, www.pivovar-kamenice.cz

.....

SPŠ a SOU Pelhřimov
Bc. Lukáš Tříska
ředitel školy

PŘÍLOHA č. 1 STAV K 19. 2023



PŘÍLOHA č. 1. STAV K 19.2023