Smlouva o nájmu části nemovité věci

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník), mezi těmito smluvními stranami:

Pronajímatel: **Střední průmyslová škola Otty Wichterleho, příspěvková organizace**
Hostovského 910, 549 31 Hronov
IČO 06668356, DIČ CZ06668356
zastoupená ředitelem Ing. Josefem Matyášem
(dále jen pronajímatel)

Nájemce: **VIA-NM s.r.o.**
Náchodská 285, 549 32 Velké Poříčí
IČO 25258907, DIČ CZ25258907
vedená u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C vložka 10724
zastoupená jednatelem společnosti Zdeňkem Malým
(dále jen nájemce)

I.
Předmět nájmu

1. Královéhradecký kraj je vlastníkem stavební parcely č. st. 266/1 v katastrálním území Velké Poříčí, jejíž součástí je stavba č. p. 241, na adrese Velké Poříčí, Náchodská 285, LV 3227. Pronajímateli náleží hospodaření s tímto svěřeným majetkem kraje. Na základě svého oprávnění hospodařit s tímto majetkem kraje přenechává pronajímatel nájemci do nájmu část stavby čp. 241, a to v rozsahu vymezeném v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Takto zakreslená část stavby, která je předmětem tohoto nájmu, je ohraničena na hranici sousedící se zbývající částí stavby zdí vyznačeno v příloze č. 1. Nosná část této zdi není předmětem tohoto nájmu a náleží k části stavby, která není předmětem tohoto nájmu. V části stavby, která je předmětem tohoto nájmu, se nacházejí níže uvedené prostory pod písm. a) až o) a část uvedená pod písm. p) se nachází mimo stavbu a tvoří její příslušenství:

a) dokončovací zpracování tisku (č. 220)	o výměře	38,4 m^2
b) ofsetová dílna (č. 229)	o výměře	86,4 m^2
c) kancelář mistři (č. 230)	o výměře	29,6 m^2
d) dílna dokončujícího zpracování (č. 231)	o výměře	129,2 m^2
e) sklad údržby (č. 232)	o výměře	25,8 m^2
f) sklad GD (č. 233)	o výměře	28,6 m^2
g) předsíňka (č. 234)	o výměře	4,5 m^2
h) předsíňka (č. 235)	o výměře	4,5 m^2
ch) sklad GD (č. 236)	o výměře	17,0 m^2
i) přípravna sítotisku (č. 237)	o výměře	17,0 m^2
j) dílna sítotisku (č. 238)	o výměře	46,2 m^2
k) kanceláře	o výměře	142,4 m^2
l) sklady potravinářského zboží č. 1 (v tom č. 259)	o výměře	2 376,5 m^2
m) sklady potravinářského zboží č. 2	o výměře	306,0 m^2
n) sociální zařízení a chodby	o výměře	95,8 m^2
o) garáž	o výměře	43,8 m^2
p) plechový sklad	o výměře	70,0 m^2
q) garáž (č.245)	o výměře	26,0 m^2
celkem		**3 487,70 m^2**

Takto vymezená část stavby s rampou uvedenou v odst. 3. je dále nazývána v této smlouvě jako „předmět nájmu".

2. Pronajímatel umožní nájemci průchod a průjezd k předmětu nájmu, a to po svých pozemcích. Cesta, po které je nájemce oprávněn procházet a přejíždět, je vyznačena v příloze č. 2 k této smlouvě modrou barvou. Nájemce není oprávněn stát a parkovat na takto vymezené cestě. Stání osobních vozidel je povoleno na ploše označené zelenou barvou, stání osobních i nákladních vozidel je povoleno na ploše označené oranžovou barvou. Nájemce není oprávněn procházet a přejíždět po jiných pozemcích pronajímatele. V případě, že pronajímatel bude potřebovat cestu vyznačenou v příloze č. 2 jakožto zařízení staveniště, je oprávněn určit nájemci na dobu této potřeby jinou vhodnou cestu. V tomto případě platí pro tuto cestu přiměřeně ustanovení třetí a čtvrté věty tohoto odstavce.

3. Předmětem nájmu dle této smlouvy je dále zvedací rampa s inventárním číslem 0054_31902 v pořizovací ceně 37 971,- Kč umístěná ve skladu (číslo místnosti 246)

4. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu přejímá do nájmu s tím, že jejich stav ke dni uzavření této nájemní smlouvy mu plně vyhovuje pro účely nájmu uvedené v čl. II.

5. Takto vymezený předmět nájmu může být upraven písemnou dohodou stran. Rozsah předmětu nájmu bude snížen i v případě jednostranného právního jednání pronajímatele, a to ve formě písemného sdělení pronajímatele doručeného nájemci o tom, že potřebuje část předmětu nájmu uvolnit pro účely rekonstrukce objektu. Pronajímatel je povinen v tomto písemném sdělení uvést rozsah části předmětu nájmu, kterou takto potřebuje pro sebe uvolnit, nejvýše však je oprávněn tuto část vymezit v souladu s nákresem v příloze č. 1 k této smlouvě nazvané jako „snížení rozsahu předmětu nájmu". Takto maximálně vymezená část snížení (uvolnění) rozsahu bude obsahovat tyto místnosti uvedené v odst. 1 tohoto čl. 1 této smlouvy: místnost č. 259 o celkové výměře 757,5 m^2. O takto vymezenou část se sníží rozsah předmětu nájmu. Účinnost tohoto snížení rozsahu předmětu nájmu nastane uplynutím lhůty 6 měsíců od doručení písemného sdělení pronajímatele nájemci, ledaže se strany písemně dohodnou jinak. Nejpozději do konce této lhůty je nájemce povinen tento předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli. Ustanovení čl. VI. odst. 4 tyto smlouvy platí přiměřeně.

6. V případě provádění prací jednou stranou této smlouvy na hranici mezi předmětem nájmu a zbývající částí objektu čp. 241, případně v blízkosti této hranice, umožní druhá strana provádění těchto prací a na nezbytně nutnou dobu zajistí uvolnění potřebné plochy v zájmu zajištění bezpečnosti práce, případně jinou nezbytnou součinnost. Stavební práce týkající se zdi tvořící hranici mezi předmětem nájmu a zbývající částí objektu čp. 241 bude pronajímatel provádět dle nákresu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

II.
Účel nájmu

1. Předmět nájmu přenechává pronajímatel nájemci do nájmu za účelem provozování velkoobchodu s potravinářským a drogistickým zbožím.

III.
Nájemné a služby s nájmem související

1. Nájemné za celý předmět nájmu je stanoveno dohodou smluvních stran 906802,00 Kč za rok, bez DPH. Tato výše nájemného odpovídá částce 260,- Kč za 1 m^2 podlahové výměry prostor v předmětu nájmu za rok. K této částce bude připočteno DPH v zákonné sazbě.

2. Nájemné se hradí měsíčně ve výši jedné dvanáctiny platného ročního nájemného, tedy nyní 75 566,83 Kč + DPH a je splatné na účet pronajímatele na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem za každý kalendářní měsíc vždy nejpozději do 15. dne daného měsíce s náležitostmi dle příslušných právních předpisů. Splatnost daňového dokladu se sjednává na 14 dnů od jeho doručení nájemci. V pochybnostech platí, že daňový doklad

byl doručen nájemci třetí pracovní den od jeho odeslání na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě.

3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně vždy od 1. ledna každého roku následujícího po účinnosti této smlouvy zvýšit nájemné o průměrnou roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok (valorizace nájemného). Za tuto míru inflace se bude považovat změna průměrné cenové hladiny v ČR za posledních 12 měsíců počítaná k prosinci předchozího kalendářního roku. Takto zvýšená částka platí od 1. ledna po celý kalendářní rok. Pronajímatel je o uplatnění svého práva povinen informovat nájemce vždy nejpozději do konce ledna daného kalendářního roku a provést výpočet nové výše nájemného a stanovit novou roční výši nájemného a kalkulaci odpovídající nájemnému za 1 m^2. V případě prodlení pronajímatele s plněním této informační povinnosti platí po dobu prodlení původní výše nájemného.

4. V případě snížení rozsahu předmětu nájmu dle čl. I. odst. 5 této smlouvy, dojde k přiměřenému snížení nájemného ode dne účinnosti změny rozsahu. Nová částka nájemného za zachovaný rozsah předmětu nájmu bude vypočtena jako násobek podlahové plochy místností nacházejících se v zachovaném předmětu nájmu a částky kalkulované za 1 m2 dle odst. 1 tohoto čl. této smlouvy, zvýšené o valorizaci provedenou dle předchozího odst. 3 tohoto čl. této smlouvy.

5. Nájemce je vedle nájemného povinen nahradit pronajímateli veškeré náklady spojené s činností nájemce v předmětu nájmu, jejichž dodávky a služby hradí dodavatelům na základě smluvního vztahu pronajímatel. Tyto dodávky a služby se dále nazývají službami spojenými s nájmem a jsou vyjmenovány a upraveny v následujících odst. 6 až 9. tohoto článku této smlouvy. Další náklady na činnost nájemce v předmětu nájmu bude hradit nájemce přímo dodavatelům služeb, se kterými si nájemce sám uzavře smluvní vztah.

6. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci dodávku elektřiny, plynu a vody, které budou nájemci účtovány takto:
   a) elektřina a plyn na základě odpočtového dílčího měření a cen účtovaných pronajímateli dodavatelem energií;
   b) vodné a stočné bude stanovené dle odečtu vodoměru v cenách platných v daném období.

7. Služby spojené s nájmem bude nájemce hradit bezhotovostně na účet pronajímatele na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem na základě faktury dodavatele a odpočtového měření s náležitostmi dle příslušných právních předpisů. Splatnost daňového dokladu se sjednává na 14 dnů od jeho doručení nájemci. V pochybnostech platí, že daňový doklad byl doručen nájemci třetí pracovní den od jeho odeslání na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě.

8. V případě, že se strany dohodnou na tom, že se rozsah služeb spojených s nájmem rozšíří nad rámec uvedený v odst. 6., sjednají strany též způsob výpočtu náhrady za takovouto novou službu spojenou s nájmem.

9. V případě prodlení nájemce s placením nájemného, jakož i služeb spojených s nájmem, je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

IV.
Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a pouze k účelu vymezenému smlouvou a bez souhlasu pronajímatele jej nepřenechat jinému do užívání. Nájemce je povinen provádět na své náklady veškerou údržbu a opravy předmětu nájmu. Zavazuje se dodržovat veškeré

protipožární, bezpečnostní, hygienické a jiné předpisy, a to jak obecně závazné, tak i jednostranně v přiměřeném rozsahu uložené pronajímatelem, a dbát, aby na majetku pronajímatele, jakož i jiných osob, nevznikaly jakékoliv škody. Nájemce je povinen zajišťovat na své náklady veškeré předepsané revize a kontroly, ledaže tyto kontroly provádí pronajímatel. Pronajímatel bude informovat nájemce o tom jaké kontroly a v jakém rozsahu tyto kontroly bude provádět. V případě vzniku škody v souvislosti s užíváním předmětu nájmu způsobené nájemcem nebo osobami, kterým umožnil přístup, se nájemce zavazuje škodu, je-li to možné, přednostně odstranit uvedením v původní stav. Nájemce je povinen řádně na své náklady likvidovat odpad, který vyprodukuje, a to v souladu s právními předpisy i předpisy obce Velké Poříčí a sám si zajistí smluvně jeho likvidaci. Neprovede-li nájemce ani po písemném upozornění pronajímatele opravy nebo údržbu předmětu nájmu, ačkoliv je k tomu povinen, je pronajímatel oprávněn tyto provést na náklady nájemce. Nájemce je povinen provádět na své náklady úklid předmětu nájmu. V případě, že nájemce způsobí znečištění cesty vymezené v čl. I. odst. 2 této smlouvy, provede její úklid.

2. Nájemce je povinen na požádání pronajímateli nebo jeho zmocněnci umožnit vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu.

3. Nájemce je oprávněn umístit na předmětu nájmu vlastní označení v obvyklých rozměrech a provedení tak, aby neomezoval vlastníka a jiné uživatele objektu.

V.
Zvláštní ustanovení o stavebních úpravách předmětu nájmu

1. Stavební úpravy předmětu nájmu, které bude nájemce provádět nad rámec své povinností údržby a oprav dle čl. IV. odst. 1. této smlouvy (dále jen „stavební úpravy"), bude nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Strany před započetím prací sjednají písemně druh prací, rozsah prací, časový rámec prací, které provede nájemce. V případě, že takto plánované práce vyžadují ohlášení u příslušného stavebního úřadu nebo stavební povolení či jiný souhlas stavebního úřadu, zajistí administrativně a odborně příslušná podání na stavební úřad nájemce a pronajímatel mu za tímto účelem poskytne potřebnou pomoc včetně potřebných plných mocí. Strany smlouvy ve vzájemné součinnosti budou respektovat ustanovení zákona o zadávání veřejných zakázek, příslušnou autoritativní judikaturu a příslušné předpisy Královéhradeckého kraje při zadávání uvedených prací.

2. Pronajímatel je povinen strpět dohodnuté stavební úpravy dle předchozích ustanovení a v případě potřeby poskytnout nájemci potřebnou součinnost. Nájemce se oproti tomu zavazuje, že bude stavební úpravy provádět v souladu s odst. 1 tohoto článku této smlouvy a to s náležitou péčí a odborností a dále tak, aby co možná nejvíce chránil práva a oprávněné zájmy pronajímatele, zejména aby co nejméně zasahoval do činnosti pronajímatele, jakož i ostatních nájemců v předmětné budově.

3. Nájemce bude provádět stavební zásadně úpravy na své náklady. Strany se však před započetím prací mohou písemně dohodnout jinak. V takovém případě strany dohodnou rozpočet stavebních úprav, způsob kontroly vynaložených nákladů a způsob, jak se budou strany na provedení stavebních úprav finančně podílet. Nájemce při skončení nájmu nemá žádný nárok na vrácení nebo jinou náhradu nákladů vynaložených jím na údržbu, opravy nebo stavební úpravy předmětu nájmu.

VI.
Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.9.2023 do 31. 12. 2043.

2. Nájem před uplynutím doby sjednané v odst. 1 zaniká:
   a) písemnou dohodou smluvních stran;

   b) výpovědí nájemce, a to i bez uvedení důvodů s výpovědní dobou 6 měsíců s počátkem běhu od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli;

   c) výpovědí pronajímatele s výpovědní dobou jednoho měsíce z důvodů hrubého porušení povinností nájemce, přičemž za hrubé porušení povinností nájemce se bude považovat zejména:
   - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem;
   - nájemce je o více než 15 dnů v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s nájmem;
   - nájemce nebo osoby, kterým umožnil přístup do předmětu nájmu, přes písemné upozornění pronajímatele hrubě porušují klid nebo pořádek v předmětu nájmu;
   - nájemce poskytne bez svolení pronajímatele předmět nájmu třetí osobě;
   - nájemce bude opakovaně hrubě porušovat povinnosti uvedené v čl. IV. a V. této smlouvy.

3. Nájem zanikne i výpovědí pronajímatele z důvodu vlastní potřeby využití předmětu nájmu, včetně potřeby vlastníka nebo jím zřízených či založených právnických osob, nebo je-li tu jiný závažný důvod pro vypovězení nájmu, s výpovědní dobou 4 roky s počátkem běhu výpovědní doby od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.

4. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený jej předat pronajímateli v řádném stavu odpovídajícím běžnému opotřebení a pronajímatelem schváleným stavebním úpravám. V případě prodlením se splněním této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 % z platného měsíčního nájemného za každý den prodlení.

VII.
Všeobecná a závěrečná ustanovení

1. Smlouvu lze měnit pouze písemně se souhlasem obou smluvních stran písemnými a číslovanými dodatky.

2. Pro doručování písemných právních jednání platí, že se doručují do sídla smluvních stran zapsaných ve veřejném rejstříku nebo obdobném rejstříku, a to datovou zprávou nebo registrovanou poštou. V případě pochybností o dni doručení zásilky zasílané poštou, platí, že písemnost je doručena 3. pracovní den po jejím prokazatelném odeslání v souladu s první větou tohoto odst.

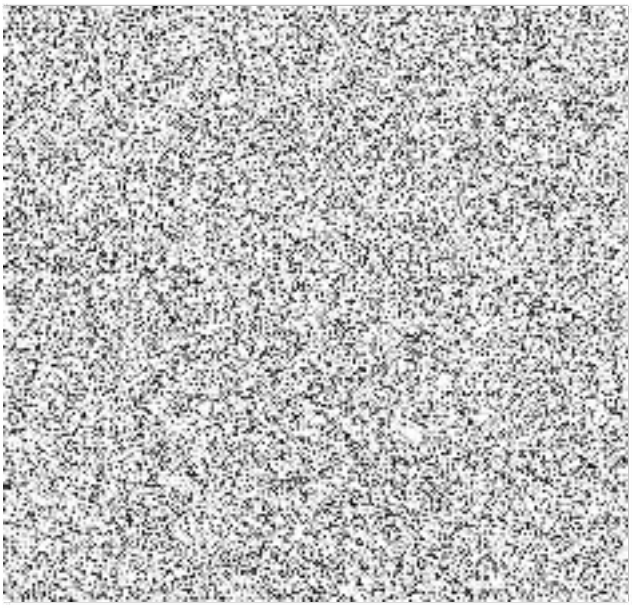
3. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, když každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopisu.

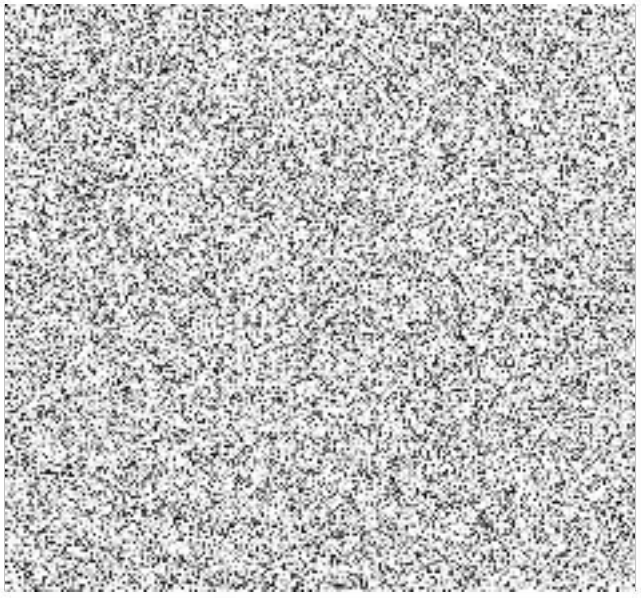
4. Ke dni předcházejícímu počátku nájmu sjednaného v této nájemní smlouvě se ruší účinnost původní smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 8. 6. 2020 vč. dodatků.

5. Na důkaz pravé a svobodné vůle projevené vážně, určitě a srozumitelně v této smlouvě připojují oprávnění zástupci smluvních strany své vlastnoruční podpisy.

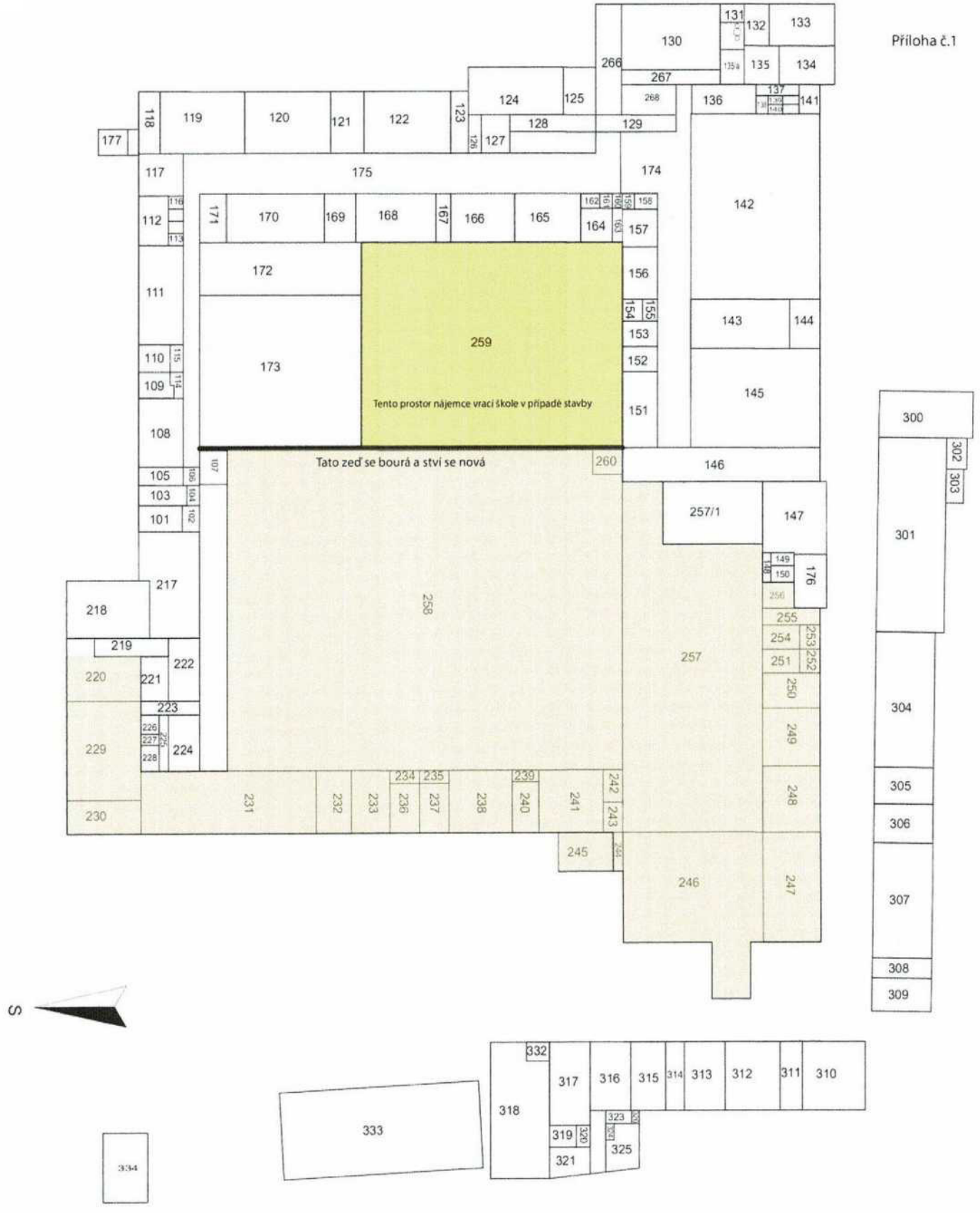
Přílohy:

1) Vymezení předmětu nájmu, maximálního omezení předmětu nájmu, nákres stavebních prací na hraniční stěně (dle čl. 1 bod 5 a 6)
2) Vymezení cesty přístupu k předmětu nájmu a povolení stání (dle č. 1 bod 2)

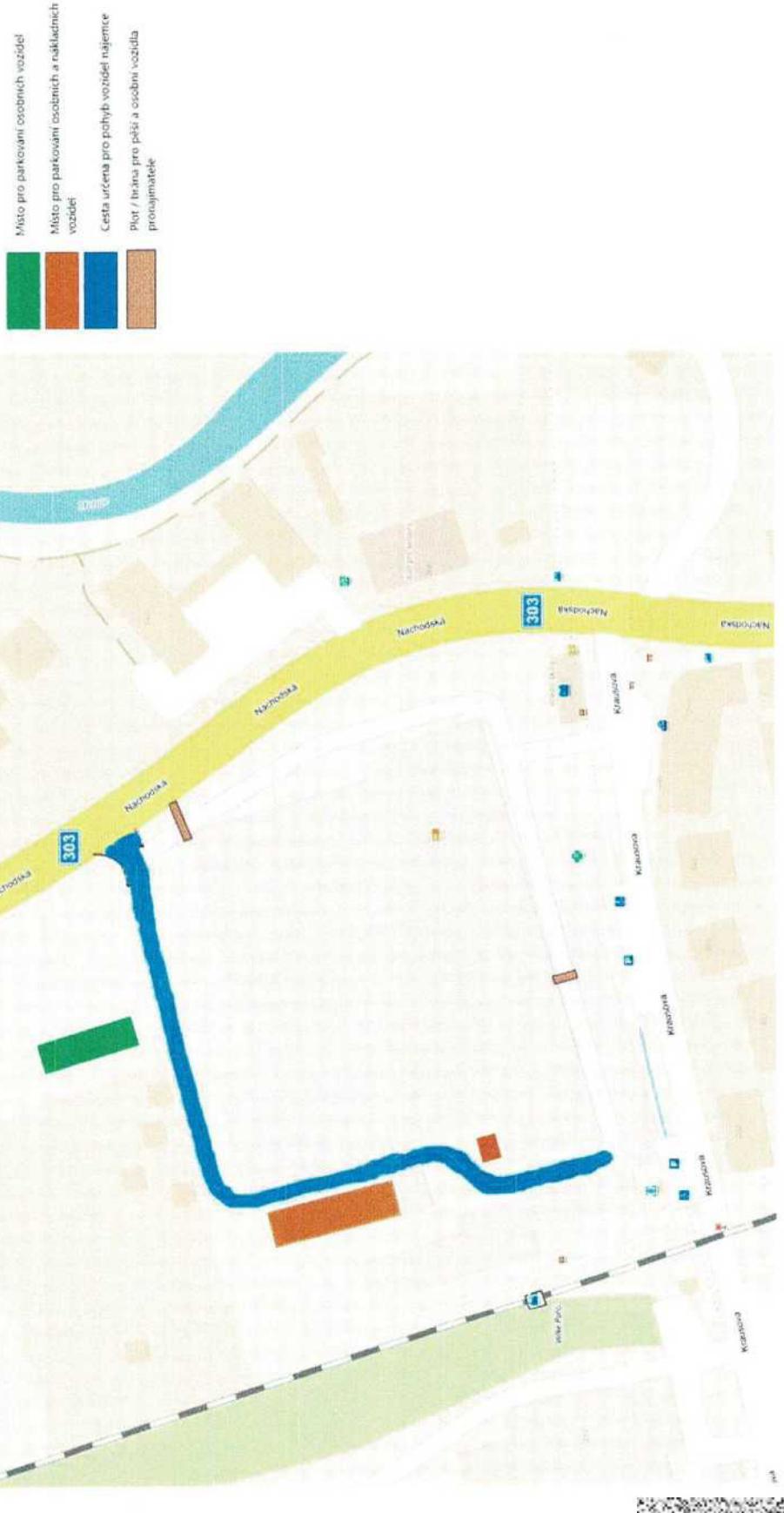




Příloha č.1



Barevně označené jsou prostory určené k pronájmu. Tmavě je zvýrazněný prostor dle čl. I odst. 5.

Vymezení cesty přístupu k předmětu nájmu a povolení stání

Příloha č. 2