

Smlouva

která je uzavřená v souladu se zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů níže uvedeného dne, měsíce a roku, tito dle svého vlastního prohlášení k právnímu jednání plně způsobilí účastníci

1. Střední průmyslová škola Jeseník, Dukelská 1240, příspěvková organizace

statutár. orgán: Mgr. Bc. Bc. Jiří Viterna, MBA, MSc. – ředitel školského zařízení

se sídlem: Dukelská 1240/27, 79001, IČO: 00176401

bank. spojení: 14532841/0100

dále jen „pronajímatel“

Jmenný, telefonický a e-mailový kontakt: Ing. Aneta Provazníková, 584 411 389, provaznikova@soje.cz

a

2. JOSENIKA s.r.o.

zastoupena: Josefem Kravcem, jednatelem

se sídlem: Babičkova 97/9, Černá Pole, 613 00 Brno

IČO: 02132907

Jmenný, telefonický a e-mailový kontakt: Josef Kravec, 602 100 348; josenika.ordinace@gmail.com

dále jen „nájemce“

dále také jako „účastníci smlouvy“ či „smluvní strany“

o pronájmu prostoru sloužícího k podnikání

/dále jen „nebytové prostory“ /

takto:

I.

Vlastnictví předmětu pronájmu

1. Olomoucký kraj je výlučným vlastníkem níže uvedeného majetku, a to pozemku p.č. 2373/9 v k.ú. Jeseník obci Jeseník, na adrese: Dukelská 1240, 790 01 Jeseník, jehož součástí je budova č.p. 1236/25. Tento majetek je na základě Zřizovací listiny ze dne 21. 12. 2001 a všech následujících dodatků svěřen do správy pronajímateli.
2. Pronajímatel je oprávněn na základě čl. V, odst. 11a) Zřizovací listiny ze dne 21. 12. 2001 pronajímat nemovitý majetek výše uvedený nebo jeho část, a dále specifikovaný v čl. II. této smlouvy.

II.

Předmět Smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je sjednání pronájmu nebytového prostoru mezi nájemcem a pronajímatelem.
2. Předmětem pronájmu je nebytový prostor o celkové výměře 147,4 m². Jedná se o tyto místnosti: místnost č. 301, 302, 303, 304, 305 ve III. podlaží budovy na adrese: Dukelská 1236, 790 01 Jeseník, dále jen „objekt“ – viz. Příloha č. 01 - plán KN, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Uvedený nebytový prostor se pronajímá nájemci bez vybavení.
4. Nájemce bude předmět pronájmu užívat k účelu provozování své ekonomické činnosti v rozsahu omezeném zákonem.
5. Kopie příslušného výpisu ze Živnostenského rejstříku nájemce tvoří Přílohu č. 02, která je nedílnou součástí této smlouvy.

III.

Doba trvání a ukončení pronájmu

1. Pronájem se dle této smlouvy sjednává s účinností od **1. 1. 2024** na dobu neurčitou.
2. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět pronájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému, příp. obvyklému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat.
3. Každá ze stran je oprávněna bez udání důvodu vypovědět nájemní vztah s roční výpovědní lhůtou. Tuto výpovědní dobu schválila Rada Olomouckého kraje svým usnesením č. UR/52/28/2018 ze dne 29. 10. 2018 a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Nájemní vztah končí uplynutím roční výpovědní doby, nebo za podmínek stanovených zákonem.
5. Přejechod nebo převod nájmu je nepřípustný.
6. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
7. Smluvní vztah lze ukončit také dohodou smluvních stran k jakémukoli datu.
8. Po skončení pronájmu předá nájemce vyklizený předmět pronájmu pronajímateli nejpozději poslední den pronájmu.
9. Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen vyklidit z předmětu pronájmu všechny svůj movitý majetek a vyklizený, včetně vstupního čipu od něho jej osobně předat pronajímateli uvedeném v Protokolu o převzetí klíčů, a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě.

10. O vrácení předmětu pronájmu se smluvní strany zavazují sepsat protokol, který bude obsahovat alespoň datum vrácení předmětu pronájmu pronajímateli, popis stavu, v jakém se předmět pronájmu nachází, a podpisy smluvních stran.
11. Předávací protokol bude sepsán ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
12. V případě, že nájemce nevrátí předmět pronájmu nebo jeho část pronajímateli řádně a včas, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000, - Kč za každý den prodlení s vrácením předmětu pronájmu nebo jeho části pronajímateli. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
13. Vstupní čipy předá pronajímatel nájemci při podpisu této smlouvy. Předání klíčů a vstupních čipů se eviduje na samostatném Protokolu o převzetí klíčů.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn využívat pronájem v rozsahu a způsobem uvedeným v této smlouvě.
2. Nájemce je povinen hradit cenu pronájmu a služeb včas a řádně.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provádět a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které by vznikly v souvislosti s užíváním nebytového prostoru podle této smlouvy, ať už jsou způsobeny jím samým, popř. jeho zaměstnanci, nebo osobami třetími, které by se zdržovaly v objektu za účelem jeho návštěvy nebo jednání.
5. Nedohodnou-li se účastníci jinak, nemá nájemce právo na náhradu nákladů, které na předmět pronájmu vynaložil, což může učinit jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Nájemce se zavazuje, že pakliže bude provádět rekonstrukci pronajatých prostor, po dobu rekonstrukce zajistí na své náklady úklid všech prostor tvořících předmět pronájmu dle této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že rekonstrukci smí provádět pouze se souhlasem pronajímatele (viz odst.6. a 9.).
7. Spolu s předmětem pronájmu je nájemce oprávněn užívat chodby, výtah a schodiště v předmětném objektu.
8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět pronájmu, včetně jeho prostor, dále pronajímat ani v něm provádět stavební či jiné úpravy a smluvní strany se dohodly, že si zde nájemce nesjednává trvalé bydliště.
9. Nájemce je povinen hradit nájemné a náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i náklady a ceny energií dodávaných jako služby, podle dále uvedených ustanovení této smlouvy ve výši ujednané v této smlouvě.
10. Nájemce je povinen užívat pronajatou věc jako řádný (pečlivý) hospodář ke sjednanému účelu.

11. Nájemce je povinen předmět pronájmu věc užívat i fakticky a zamezit tím jejímu ohrožení, resp. znehodnocení.
12. Pronajímatel je oprávněn kdykoli požadovat přístup do předmětu pronájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět pronájmu řádným způsobem. Nájemce je povinen toto právo pronajímatele respektovat a umožnit pronajímateli na jeho předchozí výzvu v přiměřené době přístup do předmětu pronájmu.
13. Pronajímatel nezodpovídá za škody vzniklé nájemci krádeží, živelnou pohromou či jinými skutečnostmi, pakliže vznik škody na majetku nájemce nemá příčinnou souvislost s jeho jednáním, ať už ve formě konání či opomenutí.
14. Nájemce je povinen dbát o vhodné zajištění svého majetku vneseného do pronajatých prostor a je oprávněn učinit vhodná opatření k jeho zabezpečení a zajištění.
15. Pronájem movitých věcí bude řešen samostatnou smlouvou.

V.

Platba nájemného a služeb s pronájmem spojených a zvyšování nájemného

1. Nájemné za užívání nebytového prostoru se po dobu trvání nájemního vztahu sjednává ve výši: 14 740 Kč (slovy čtrnácttisícšedesetčtyřicet korun českých) měsíčně s DPH.
2. Záloha na platby za plyn a vodu včetně paušálu za služby uvedené v Příloze č. 03 této smlouvy se sjednává ve výši 5144,36 Kč bez DPH (slovy pět tisíc sto čtyřicet čtyři korun českých) za kalendářní měsíc. Nájemci bude k částce 5144,36 Kč připočteno DPH v zákonné výši a tuto částku uvedenou ve faktuře bude nájemce povinen platit pronajímateli.
3. Nájemné dle odst. 1. a záloha na platby včetně paušálu za služby dle odst. 2, to vše dle tohoto článku této smlouvy, se bude platit v českých korunách na účet pronajímatele 14532841/0100 na základě faktury tak, že nájemce platí uvedené platby za kalendářní měsíc vždy zpětně. Splatnost faktury je čtrnáct dnů od jejího vystavení a doručení nájemci.
4. Nesdělí-li pronajímatel nájemci písemně jiné bankovní spojení, je nájemce povinen platit nájemné bezhotovostním převodem na tento bankovní účet:
 - a) číslo účtu: 14532841/0100 u Komerční banky, pobočka Jeseník
 - b) variabilní symbol: číslo faktury
5. Smluvní strany sjednávají inflační doložku ceny služeb spočívající v tom, že pronajímatel je každoročně oprávněn zvýšit cenu služeb počínaje dnem 1. ledna příslušného kalendářního roku na další období, a to minimálně o průměrnou míru inflace za předchozí kalendářní rok vyjádřenou indexem spotřebitelských cen zveřejněným českým statistickým úřadem.

6. Nájemce je povinen uhradit doplatek ceny plynu a vody za předchozí kalendářní rok dle vyúčtovací faktury pronajímatele, tak jak je ujednáno v odst. 9 tohoto článku této smlouvy specifikované v Příloze č. 3. Nájemce si el. energii hradí sám měsíčně dle skutečně odebraného množství. Vyúčtování je za každý kalendářní měsíc na základě skutečné spotřeby. S fakturou nájemci bude zaslána k nahlédnutí i faktura dodavatele elektrické energie.
7. Novou výši nájemného a způsob jeho výpočtu sdělí pronajímatel nájemci písemně 1x ročně v souladu se Zřizovací listinou, tzn. v místě a čase obvyklém. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše nájemného akceptovat a respektovat a nově stanovené nájemné řádně hradit.
8. Pro případ prodlení s platbami ujednanými v této smlouvě se dohodli účastníci této smlouvy na výši úroku z prodlení pro nájemce sazbou 0,1 % za každý den prodlení z dlužné částky. Úrok z prodlení je nájemce povinen zaplatit na základě faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci, přičemž splatnost faktury činí 14 dnů od jejího vystavení a doručení nájemci. Zaplacením úroku z prodlení není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody převyšující vyúčtovaný úrok z prodlení.
9. Pronajímatel je povinen každoročně nájemci vyúčtovat zaplacené zálohy na ceny plynu a vody způsobem uvedeným ve vyúčtování. Vyúčtování zaplacených záloh na ceny plynu a vody pronajímatel provede neprodleně po vyúčtování cen plynu a vody příslušným dodavatelem po skončení zúčtovacího období dle vyúčtovacích faktur pronajímatele, kterým je zpravidla kalendářní rok. S vyúčtováním po skončení zúčtovacího období budou zaslány k nahlédnutí faktury příslušného dodavatele plynu a vody.
Email: josenika.ordinace@gmail.com
10. Případné nedoplatky je nájemce povinen pronajímateli zaplatit do 20 dnů ode dne vyúčtování pronajímatele a vystavení a doručení faktury k zaplacení nedoplatku nájemci. Případné přeplatky pronajímatel vrátí nájemci do 20 dnů po vyúčtování poskytnutých služeb příslušným dodavatelem, nejpozději dle příslušných právních předpisů.
11. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 03 této smlouvy, v níž je uvedeno zejména přesné vymezení služeb a energií, které se pronajímatel zavazuje zabezpečovat, cena nebo způsob stanovení ceny těchto služeb a výše záloh, které se nájemce zavazuje pronajímateli za poskytované služby platit.

VI.

Zvláštní ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět také z následujících důvodů:
 - a) provede-li nájemce na předmětu pronájmu změnu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
 - b) neumožní-li nájemce pronajímateli po jeho předchozí výzvě přístup do předmětu pronájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět pronájmu řádným způsobem,

- c) poruší-li nájemce jinou povinnost stanovenou touto smlouvou a na výzvu pronajímatele nezjedná ve lhůtě stanovené pronajímatelem nápravu, resp. nesplní-li ve lhůtě stanovené pronajímatelem porušenou povinnost, nebo
- d) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu s touto smlouvou a na výzvu pronajímatele nezjedná nápravu;
- e) nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
- f) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek a ani přes výzvu pronajímatele nezjedná nájemce nápravu;
- g) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání pronajatého prostoru;
- h) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele;
- i) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část k jinému účelu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele;
- j) nájemce použije nebytový prostor ke skladování, přechovávání či uschovávání alkoholu, hořlavých, toxických, drogových, výbušných, jedovatých, jaderných či jinak životu, zdraví a prostředí nebezpečných látek;
- k) nájemce použije nebytový prostor k přechovávání nebo uschovávání osob, či skladování věcí a předmětů pocházejících z trestné činnosti nebo s trestnou činností souvisejících,
- l) nájemce použije nebytový prostor k další činnosti, která by měla za následek poškození dobrého jména pronajímatele.

VII.

Závěrečná ustanovení

Jakékoliv změny a dodatky k této smlouvě vyžadují písemnou formu a podpisy obou smluvních stran.

V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených, sporných nebo neplatných se obě strany řídí ustanoveními občanského zákoníku a co se týče vyúčtování příslušnými právními předpisy.

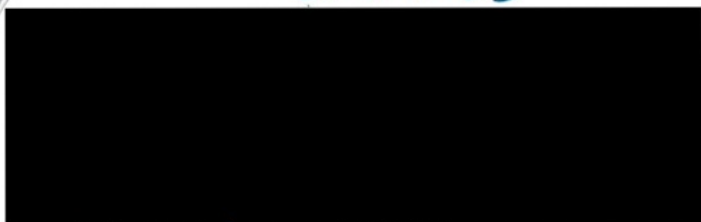
Smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, po jednom pro každou ze smluvních stran.

Nabytím účinností této Smlouvy se zrušuje Smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená dne 1. 10. 2018 ve znění všech jejích dodatků, přičemž tato smlouva označenou zrušenou smlouvu zcela nahrazuje.

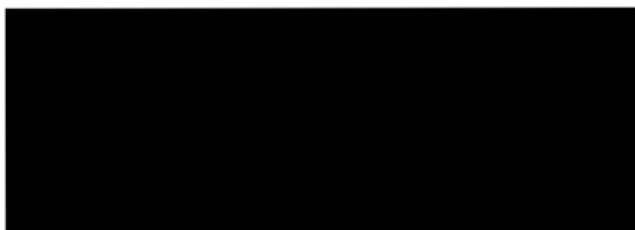
Obě smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za rozumové slabosti nebo lehkomyšlnosti.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou smluvních stran.

V Jeseníku dne: 29.12.2023



pronajímatel



nájemce

Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku

Platnost k 08.08.2023 11:57:31

Obchodní firma: **JOSENIKA s.r.o.**
Adresa sídla: **Babičkova 97/9, 613 00, Brno - Černá Pole**
Identifikační číslo osoby: **07429711**
Datum doručení výpisu podle §10 odst.4 živnostenského zákona: **18.06.2018**

Statutární orgán nebo jeho členové:

Jméno a příjmení: **Josef Kravec (1)**
Vznik funkce: **04.09.2018**
Jméno a příjmení: **MUDr. Veronika Kučerová (2)**
Vznik funkce: **04.09.2018**

Živnostenské oprávnění č.1

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**
Obory činnosti: **Velkoobchod a maloobchod**
Druh živnosti: **Ohlašovací volná**
Vznik oprávnění: **04.09.2018**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Provozovny k předmětu podnikání číslo

1. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Obor činnosti: Velkoobchod a maloobchod

Adresa: **Dukelská 1236/25, 790 01, Jeseník**
Identifikační číslo provozovny: **1012525449**
Zahájení provozování dne: **03.01.2019**

Seznam zúčastněných osob

Jméno a příjmení: **Josef Kravec (1)**
Datum narození: **27.09.1973**

Jméno a příjmení: **MUDr. Veronika Kučerová (2)**
Datum narození: **04.02.1977**

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: **Magistrát města Brna**

Ministerstvo průmyslu a obchodu osvědčuje, že údaje uvedené v tomto výpise jsou k datu platnosti výpisu zapsány v živnostenském rejstříku.

Služby a jejich vyúčtování - 2023

Příloha č. 03

Ostatní služby (bez energií) paušál

Konkrétní vymezení služeb: likvidace odpadu, služby recepce, revize a údržba vyhrazených tech. zařízení, opravy budovy, řešení havárií, kanalizace, režijní náklady

Náklady na středisko pronájmů:	283 313,55 Kč
Čtvreční metry střediska pronájmů:	1372,59
Cena služeb na m2 / rok:	206,41 Kč
Cena služeb na m2 / měsíc:	17,20 Kč
Ostatní služby celkem:	2 535,38 Kč

Záloha na energie a vodu:	
záloha plyn na 1 m2:	2 223,77 Kč
záloha vodné a stočné na 1 m2:	385,22 Kč
Celkem záloha:	2 608,98 Kč

Způsob vyúčtování a predikce na rok 2023

(uvedené ceny jsou bez DPH)

Způsob vyúčtování el. energie - nájemce si el. energii si hradí měsíčně dle skutečně odebraného množství

Cena dodávky plynu za celý areál / rok:	2 036 613,36 Kč
Celková podlahová plocha areálu:	11 249,57 m2
Cena za m2 / rok:	181,04 Kč
podíl ceny za celý areál a celkové užité plochy	
Nájemní plocha:	147,40 m2
Výsledná roční cena za dodávku plynu:	26 685,18 Kč
Výsledná měsíční cena za dodávku plynu:	2 223,77 Kč
Způsob vyúčtování vody	
Cena vodné a stočné za celý areál / rok:	352 797,60 Kč
Celková podlahová plocha areálu:	11 249,57 m2
Cena za m2 / rok:	31,36 Kč
podíl ceny za celý areál a celkové užité plochy	
Nájemní plocha:	147,40 Kč m2
Výsledná roční cena za vodné a stočné:	4 622,61 Kč
Výsledná měsíční cena za vodné a stočné:	385,22 Kč

Příloha č. 1 – Popis nemovitosti

