

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

Uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku podle §2302 a násl. Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen občanský zákoník nebo jen o. z.) mezi těmito smluvními stranami:

Pronajímatel: Střední průmyslová škola Otty Wichterleho, příspěvková organizace

Hostovského 910, 549 31 Hronov

IČ 06668356, DIČ CZ06668356

zastoupený ředitelem Ing. Josefem Matyášem

(dále jen pronajímatel)

Nájemce: BAKO izol s.r.o.

Vita Nejedlého 1085/1, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové

IČ 28790481, DIČ CZ28790481

(dále jen nájemce)

Předmět nájmu

I.

1. Královéhradecký kraj je vlastníkem stavební parcely č. st. 239 v katastrálním území Velké Poříčí, jejíž součástí je stavba č.p. 215, na adrese Velké Poříčí, LV 3227. Pronajímateli náleží hospodaření s tímto svěřeným majetkem kraje. Na základě svého oprávnění hospodařit s tímto majetkem kraje přenechává pronajímatel nájemci do nájmu následující nebytové prostory sloužící k podnikání (dále jen nebytové prostory).

Nebytové prostory se sestávají z těchto místností:

a) sklad (místnost č. 614)	o výměře	99,40 m ²
b) sklad (místnost č. 615)	o výměře	52,54 m ²
c) sklad (místnost č. 626)	o výměře	67,34 m ²
Celkem		219,28 m²

2. Pronajímatel umožní nájemci průchod a průjezd k pronajatým nebytovým prostorům a to po svých pozemcích. Nájemce není oprávněn stát a parkovat na těchto pozemcích, ledaže je to výslovně pronajímatelem povoleno.

3. Nájemce prohlašuje, že nebytové prostory uvedené v č. 1 přejímá do nájmu s tím, že jejich stav ke dni uzavření této nájemní smlouvy mu plně vyhovuje pro účely nájmu uvedené v čl.II.

Účel nájmu

II.

Nebytové prostory uvedené v čl. I. této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do  pro účely jejich užívání – podnikání v oblasti stavebnictví.

Nájemné

III.

Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši 408,59 Kč za jeden m² prostor za rok.

Celkové nájemné tak činí:

89 595,- Kč ročně + DPH, t. j. 7 466,25 Kč + DPH za měsíc.

Nájemné je splatné v měsíčních splátkách vždy do 20. dne kalendářního měsíce. Nájemné se zavazuje nájemce hradit na bankovní účet pronajímatele u Komerční banky, a.s. č. účtu 115-6703280237/0100. Podkladem pro placení nájemného bude daňový doklad s náležitostmi dle zákona o DPH č. 235/2004 Sb a to splátkový kalendář (§ 31 zákona o DPH), který vystaví pronajímatel vždy na kalendářní rok.

Úhrada za služby

IV.

1. Dále bude nájemce hradit veškeré provozní náklady spojené s provozem nebytových prostor a provozované činnosti.

2. Pronajímatel zajistí nájemci služby spojené s nájmem a to elektřinu. Nájemce se zavazuje platit náklady na tyto služby takto:

a) Náklady na elektřinu stanoví pronajímatel na základě odpočtového dílčího měření a cen účtovaných pronajímateli dodavatelem elektřiny.

3. Náklady na tyto služby se zavazuje nájemce hradit bezhotovostně na účet pronajímatele u **Komerční banky, a.s. č. účtu 115-6703280237/0100**. Podkladem pro placení nákladů na tyto služby bude daňový doklad s náležitostmi dle zákona o DPH č. 235/2004 Sb., který vystaví pronajímatel vždy měsíčně a to do 15-ti dnů od jeho uplynutí s tím, že splatnost daňového dokladu se sjednává na 10 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.

Valorizace plateb

V.

Smluvní strany ujednávají, že nájemné se každoročně zvyšuje o index nárůstu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok dle sdělení Českého statistického úřadu. Nájemné bude každoročně zvýšeno celou výší indexu nárůstu spotřebitelských cen s účinností změny nájemného vždy od 1. 1. příslušného kalendářního roku. Změnu ve výši nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou nejpozději do 31.3. příslušného kalendářního roku s tím, že pronajímatel vyúčtuje novou výši nájemného počínaje daňovým dokladem na čtvrtletní splátku nájemného za první čtvrtletí příslušného kalendářního roku.

Práva a povinnosti smluvních stran

VI.

1. Stavební úpravy nebytových prostor je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Je povinen při tom dodržovat podmínky stanovené obecně závaznými právními předpisy týkajícími se provádění stavebních prací. Pokud se strany nedohodnou písemně jinak, ponese náklady na tyto stavební úpravy nájemce plně ze svého a nemá právo na jejich náhradu ani při skončení nájmu.

2. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory řádně a pouze k účelu vymezenému smlouvou a bez souhlasu pronajímatele jej nepřenechat jinému do podnájmu. Zavazuje se dodržovat veškeré protipožární a bezpečnostní předpisy, a to jak obecně závazné, tak i stanovené pronajímatelem pro objekt, ve kterém se nachází nebytový prostor, který je předmětem této smlouvy a dbát, aby na majetku pronajímatele nevznikaly škody. V případě vzniku škody v pronajatém prostoru nebo škody způsobené nájemcem na jiném majetku pronajímatele, zavazuje se nájemce ji odstranit především uvedením v předchozí stav.

3. Nájemce hradí náklady spojené s běžnou údržbou a drobné opravy předmětu nájmu nepřesahující jednotlivým nákladem částku 5 000,- Kč.

4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V případě, že pronajímatel neodstraní vady nebo poškození, které mu nájemce včas oznámí, bez zbytečného odkladu a řádně, je nájemce oprávněn je odstranit sám a požadovat po pronajímateli náhradu všech nákladů, které důvodně na jejich odstranění vynaložil. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které se dotkly možnosti řádného užívání předmětu nájmu, má právo vůči pronajímateli uplatnit nárok na poskytnutí přiměřené slevy z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmětu nájmu trvaly.

5. Nájemce nesmí provádět ve vztahu k předmětu nájmu stavební úpravy ani podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

6. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

7. Nájemce je oprávněn umístit na budově označení své firmy o obvyklých rozměrech a provedení. Bude respektovat pokyny pronajímatele, příp. závazné pokyny správních orgánů týkající se tohoto označení.

8. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předat nebytové prostory pronajímateli zpět vyklizené a ve stavu v jakém je od pronajímatele převzal, pokud nebude dohodnuto písemně jinak a předat pronajímateli klíče od nebytových prostor. V případě prodloužení nájmu se splněním této povinnosti je povinen nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč denně až do řádného splnění uvedené povinnosti nájemce.

Úroky z prodlení VII.

V případě prodloužení nájmu s placením nájemného anebo plateb uvedených v čl. IV. této smlouvy, je nájemce povinen platit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Účinnost a zánik nájmu VIII.

1. Tato smlouva se uzavírá s účinností od 1.1.2024. Uzavírá se na dobu určitou do 30.6.2024.

2. Strany této smlouvy mohou tento nájem ukončit před uplynutím doby uvedené v odst. 1 kdykoliv písemnou dohodou stran.

3. Před uplynutím doby uvedené v odst. 1 může pronajímatel tento nájem vypovědět výpovědí s měsíční výpovědní dobou z těchto důvodů:

- a) nájemce užívá předmět nájmu uvedený v čl. I. v rozporu s účelem sjednaným ve smlouvě,
- b) nájemce je o více než 15 dnů v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby,
- c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebyt. prostor, přes písemné upozornění, hrubě porušují klid nebo pořádek v nebytovém prostoru nebo v areálu pronajímatele.
- d) nájemce přenechá předmět nájmu uvedený v čl. I. nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele a to i v případě, kdy nájemce umožní faktické užívání jinou osobou.

4. Před uplynutím doby uvedené v odst. 1 může též pronajímatel tento nájem vypovědět výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou z těchto důvodů:

- a) uvedených v ust. § 2309 písm. a) občanského zákoníku,
- b) nebo pronajímatel bude předmět nájmu a související prostory potřebovat pro svou činnost dle zřizovací listiny účinné ke dni podání výpovědi,
- c) nebo zřizovatel pronajímatele bude předmět nájmu a související prostory potřebovat pro zajišťování svých poslání a úkolů vyplývajících z právních předpisů a rozhodnutí svých příslušných orgánů vydaných v souladu s právními předpisy.

5. Před uplynutím doby uvedené v odst. 1 může nájemce tento nájem vypovědět výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou z důvodů uvedených v ust. § 2308 občanského zákoníku.

6. Výpověď nájmu musí být písemná, doručená druhé straně. Výpovědní doba běží v případech uvedených v odst. 3. ode dne doručení výpovědi druhé straně a v případech uvedených v odst. 4. a 5. od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

7. Nájemce prohlašuje, že si je vědom práv pronajímatele vypovědět tento nájem z výše uvedených důvodů a ve výše uvedených výpovědních dobách a tato práva pronajímatele bez výhrad přijímá.

8. Při zániku nájmu je nájemce povinen předmět nájmu a související prostory vyklidit, a to do 15 dnů ode dne zániku nájmu, a předat ho pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Ohledně předání předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.

Závěrečná ustanovení

IX.

1. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží jeden stejnopis.
3. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.
4. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

