**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

uzavřená dle ust. § 2201 a násl., resp. dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

mezi těmito smluvními stranami:

**Obchodní akademie, Česká Lípa, náměstí Osvobození 422, příspěvková organizace**

zastoupená: Ing. Rostislavem Ládem, ředitelem

sídlo: náměstí Osvobození 422/2, 470 01 Česká Lípa

IČO: 498 64 637

číslo účtu: 291358458/0300

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

a

**Radmila Matoušová**

Sídlo: Kovářova 1519, 470 01, Česká Lípa

IČO: 151 78 463

číslo účtu: 2257920063/0800

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

(pronajímatel a nájemce jsou společně dále označovaní jako „*Smluvní strany*“)

**Článek I**

**Prohlášení pronajímatele**

1. Pronajímateli byly zřizovací listinou čj. ZL-6/17-Š ze dne 30. 05. 2017 předány k hospodaření nemovité věci, a to mimo jiné pozemek p. č. 1820/1 o výměře 2408 m2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 422, občanská vybavenost, na adrese náměstí Osvobození 422, Česká Lípa, v k. ú. a obci Česká Lípa, evidovaných na listu vlastnictví č. 3026 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Česká Lípa (dále jen „*nemovitost*“).
2. Pronajímatel prohlašuje, že:
3. je v souladu se zřizovací listinou oprávněn se souhlasem Rady Libereckého kraje níže specifikovaný *předmět nájmu* nájemci na základě této smlouvy pronajmout a tuto smlouvu v celém jejím rozsahu platně uzavřít;
4. níže specifikovaný *předmět nájmu* je v době podpisu této smlouvy způsobilý ke sjednanému účelu nájmu, přičemž dle nejlepšího vědomí pronajímatele bude předmět nájmu ke sjednanému účelu nájmu způsobilý i v době účinnosti této smlouvy;
5. k *předmětu nájmu* neuplatňuje žádná osoba práva, která by byla neslučitelná s právy nájemce dle této smlouvy.

**Článek II**

**Předmět nájmu**

1. Touto nájemní smlouvou pronajímatel přenechává nájemci prostory o rozloze 31,5 m2 nacházející se v *nemovitosti* uvedené v Článku I odst. 1), které jsou blíže vymezeny Přílohou č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „*prostor*“ nebo „*předmět nájmu*“).
2. *Nájemce* se zavazuje užívat vymezený *předmět nájmu,* který je blíže specifikován v Příloze č. 2*,* a platit za jeho užívání níže uvedené nájemné, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou.
3. *Pronajímatel* přenechává za níže uvedené nájemné *předmět nájmu*, který je blíže specifikován v Příloze č. 2, nájemci touto smlouvou do užívání a nájemce *předmět nájmu* za podmínek stanovených touto smlouvou přijímá.
4. Předmět nájmu je *nájemce* oprávněn užívat za podmínek stanovených touto smlouvou ode dne 1. 9. 2023.

**Článek III**

**Účel nájmu**

1. Účelem nájmu je užívání *prostoru* *nájemcem* k podnikatelské činnosti spočívající v provozování školní kantýny.
2. *Nájemce* prohlašuje, že se seznámil se stavem *prostoru* před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že *prostor* je vhodný pro sjednaný účel nájmu.
3. *Nájemce* není oprávněn užívat *prostor* k jinému účelu, než který je definován v Článku III odst. 1) této smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu *pronajímatele*.

**Článek IV**

**Nájemné a zálohy za služby**

1. Nájemné činí **1. 453,00 Kč** (slovy: *jeden tisíc čtyři sta padesát tři korun českých*) měsíčně a jeho výše je stanovena v Příloze č. 1 této smlouvy
2. V době hlavních a vedlejších prázdnin a v době zavedení celostátních protiepidemiologických opatření nájemné nájemci fakturováno nebude.
3. Nájemné bude fakturováno měsíčně ve výši uvedené v odst. 1) tohoto Článku. Faktura bude mít náležitosti požadované právními předpisy. Pokud tyto nebude obsahovat je *nájemce* oprávněn takovou fakturu vrátit *pronajímateli* k opravě s tím, že se v takovém případě nedostává *nájemce* do prodlení s placením fakturované částky.
4. Úhrada za plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu* jako je dodávka elektrické energie bude stanovena dle skutečných nákladů na její dodávku a dalších vstupů zjištěných na základě vyúčtování služeb dodavatelské společnosti. Náklady na dodávku elektrické energie budou vypočteny jako podíl celkové výměry budovy vůči výměře *předmětu nájmu* a *nájemce* jebude hradit na základě faktury vystavené pronajímatelem 1x měsíčně. Faktura bude mít náležitosti požadované právními předpisy. Pokud tyto nebude obsahovat je nájemce oprávněn takovou fakturu vrátit pronajímateli k opravě s tím, že se v takovém případě nedostává *nájemce* do prodlení s placením fakturované částky.
5. *Nájemce* není povinen hradit spotřebu vody spojenou s užíváním *prostoru,* kdy tato spotřeba, resp. její cena, je součástí nájemného stanoveného odst. 1) tohoto Článku.
6. *Nájemce* je povinen poukázat nájemné spolu s úhradou služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním *prostoru* dle Článku IV odst. 1) a 4) na účet pronajímatele vedený u ČSOB Česká Lípa č. ú.: 291358458/0300 v. s. 126. Nájemné je splatné do čtrnácti dnů od řádného doručení příslušné faktury v souladu s touto smlouvou na výše uvedený účet *nájemce* a mají se za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky z účtu nájemce na účet pronajímatele.
7. Výše nájemného je pronajímatelem stanovena s výhradou, že pokud dojde ke změně inflace dle průměrné míry zvýšení spotřebitelských cen sdělené Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, bude nájemné automaticky upraveno o tuto míru. Takto upravená výše nájemného pak bude základem pro výpočet nájemného na další následující rok.
8. *Pronajímatel* je novou výši nájemného povinen oznámit *nájemci* bezodkladně poté, co bude příslušná informace Českého statistického úřadu (nebo jiné, k tomu v té době oprávněné státní instituce), zveřejněna. Nedílnou součástí písemného oznámení bude i sdělení Českého statistického úřadu o změně inflace dle průměrné míry zvýšení spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok. Nebude-li nájemce pronajímatelem písemně vyrozuměn do 31. 5. příslušného kalendářního roku, má se za to, že výše nájemného se nemění.
9. Pro případ prodlení s placením nájemného je *pronajímatel* oprávněn požadovat zákonný úrok z prodlení.

**Článek V**

**Práva a povinnosti nájemce**

1. *Nájemce* **není** oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část k užívání třetím osobám.
2. *Nájemce* je povinen užívat *prostor* jako řádný hospodář a k účelu, ke kterému byl pronajat.
3. *Nájemce* je povinen dodržovat právní předpisy, které se vztahují k provozu školní kantýny, zejména hygienické předpisy a předpisy vztahující se k požární ochraně a bezpečnosti a ochraně zdraví při práci.
4. *Nájemce* není oprávněn provozovat jinou činnost nebo změnit způsob a podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu nebo z ujednání stran.
5. *Nájemce* je povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav hned poté, kdy ji zjistí. Dále je nájemce povinen umožnit pronajímateli provedení těchto oprav i jiných nezbytných oprav, které nelze odložit na dobu po skončení nájmu.
6. *Nájemce* je povinen pojistit vlastní movitý majetek, který je umístěn v předmětu nájmu.
7. *Nájemce* je povinen platit řádně a včas *pronajímateli* nájemné dle Článku IV této smlouvy.

**Článek VI**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. *Pronajímatel* předá *nájemci* na jeho výzvu, bez zbytečného odkladu, písemným protokolem *předmět nájmu* k datu 1. 9. 2023 ve stavu, který nebude bránit ujednanému účelu užívání a umožní jej po celou dobu trvání smlouvy nerušeně užívat.
2. *Pronajímatel* je povinen udržovat nebytové prostory v takovém stavu, aby mohly být používány k tomu účelu, ke kterému byly pronajaty.
3. *Pronajímatel* nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu z důvodu zjištění aktuálního stavebního a provozního stavu a případného zjištění potřeby oprav.

**Článek VII**

**Stavební a jiné úpravy**

1. *Nájemce* je oprávněn provádět stavební a jiné úpravy a změny na *předmětu nájmu* pouze na základě předchozího písemného souhlasu *pronajímatele*. Součástí písemného souhlasu *pronajímatele* je přesná specifikace stavebních úprav a změn, a to dle jejich popisu v písemné žádosti *nájemce*.
2. *Pronajímatelem* povolené stavební úpravy a změny na *předmětu nájmu* provede *nájemce* na své náklady. Dojde-li takto ke zhodnocení *předmětu nájmu*, *nájemce* výslovně prohlašuje, že nebude požadovat po *pronajímateli* toto zhodnocení uhradit.

**Článek VIII**

**Doba nájmu, platnost a účinnost**

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání **na dobu neurčitou**, a to **od 1. 9. 2023.**
2. Nájemní smlouva *prostoru* nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu *Smluvními stranami*.
3. *Smluvní strany* se shodly na vyloučení aplikace § 2230 občanského zákoníku na jejich smluvní vztah.

**Článek IX**

**Zánik nájemního vztahu**

1. Nad rámec ust. §§ 2308 a 2309 obč. zák. nájemní vztah zaniká též:
2. dohodou smluvních stran,
3. výpovědí nájemní smlouvy pronajímatelem pro neplnění povinností nájemcem dle Článku V této smlouvy,
4. jestliže zanikne oprávnění nájemce k provozování činnosti spojené s provozem školní kantýny,
5. výpovědí ze strany pronajímatele v případě, kdy nájemce bude v prodlení s placením nájemného,
6. zánikem nájemce nebo pronajímatele.
7. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího poté, co výpověď v písemné formě s uvedením důvodu výpovědi došla druhé straně, přičemž výpověď z důvodů uvedených v Článku IX odst. 1), písm. e) je účinná okamžikem doručení výpovědi druhé Smluvní straně.
8. Obě *Smluvní strany* jsou oprávněny tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby, pokud jedna ze smluvních stran zvlášť závažným způsobem porušuje své povinnosti uvedené v této smlouvě a zároveň v souvislosti s tímto porušením způsobí značnou újmu druhé smluvní straně.
9. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě ukončení této nájemní smlouvy nebude aplikováno ustanovení § 2220 odst. 1 občanského zákoníku, a to s odkazem na dohodu o zhodnocení věci uvedenou v Článku VII odst. 2) této smlouvy.
10. Výpověď této smlouvy jinak než způsobem v této smlouvě výslovně uvedeným se vylučuje.
11. Povinnost náhrady škody a povinnost k zaplacení úroků z prodlení dle této smlouvy, při ukončení této smlouvy, zůstává nedotčena.

**Článek X**

**Závěrečná ustanovení**

1. Ostatní právní vztahy touto smlouvu neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
2. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny u věcně a místně příslušného soudu České republiky.
3. Smluvní strany se shodly, že na jejich nájemní vztah nebudou aplikovány ustanovení následujících §§ 557, 2212, 2223, 2226, 2253, 2287, 2303, 2311, 2315 obč. zák.
4. Smluvní strany přebírají podle § 1765 obč. zák. riziko změny okolností.
5. Stane-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), použije se § 576 obč. zák. obdobně.
6. Ve smyslu § 564 obč. zák. lze změny a doplňky (popř. jiná ujednání) týkající se této smlouvy nebo s touto smlouvou související, činit pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami, a to pouze v listinné podobě, přičemž pro vyloučení pochybností nelze tuto smlouvu měnit či doplňovat ústně ani emailem či jinými elektronickými zprávami.
7. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti týkající se této smlouvy budou doručovány na adresy uvedené v této smlouvě, nebo na adresy, které si po uzavření této smlouvy písemně sdělí. Písemnosti budou doručovány prostřednictvím držitele poštovní licence do vlastních rukou s dodejkou nebo prostřednictvím datové zprávy. Nevyzvednou-li si Smluvní strany písemnosti do deseti (10) dnů od uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení písemnosti, i když se Smluvní strany o uložení nedověděly, ačkoliv se v místě doručení zdržují, nebo uvedenou adresu Smluvní strany písemně uvedly. V případě, že se písemnost vrátí jako nedoručitelná, považuje se za okamžik doručení den vrácení písemnosti odesílateli, pokud tato skutečnost nastala dříve než podle lhůty uvedené v předchozí větě.
8. Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
9. *Smluvní strany* prohlašují, že se řádně seznámily s Přílohou č. 1 a Přílohou č. 2, které jsou neoddělitelnou součástí této smlouvy:

Příloha č. 1 – stanovení *výše nájemného a záloh za spotřebu el. energie*

Příloha č. 2 – zakreslení *předmětu (prostoru) nájmu* v *nemovitosti*

1. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž *pronajímatel* obdrží dva výtisky a *nájemce* dva výtisky.
2. Rada Libereckého kraje svým usnesením číslo 1085/23/RK ze dne 20. 6. 2023 udělila souhlas k pronájmu předmětu nájmu, který je specifikován v Článku II této smlouvy, na dobu delší než jeden rok.
3. Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání byla schválena Radou Libereckého kraje usnesením č. 1085/23/RK ze dne 20. 6. 2023.

V České Lípě dne 13. 7. 2023 V České Lípě dne 13. 7. 2023

…………………………………… ……………………………….………

Ing. Rostislav Lád, ředitel školy Radmila Matoušová

pronajímatel nájemce

***Příloha č. 1***

**Stanovení *výše nájemného a záloh za spotřebu el. energie***

Plocha kantýny 31,5 m2

Cena nájmu vychází z ceníku nájemného nebytových prostor Městského úřadu Česká Lípa a plochy kantýny a je stanovena na 42,00 Kč/m2/měsíc

Cena nájmu 1.323,00 Kč/měsíc

Výše odpisů

Cena odpisů je stanovena jako poměr skutečných ročních nákladů na odpisy celé budovy a plochy kantýny a činí 130,00 Kč/měsíc

**Výše nájmu včetně nákladů na odpisy činí celkem 1.453,00 Kč/měsíc**