

Smlouva o nájmu prostoru č. 1/2024

uzavřená v souladu s ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), mezi smluvními stranami, kterými jsou:

NOIVA PROPERTIES a.s.

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 4280

sídlem: Český Těšín, Hlavní třída 87/2, PSČ 737 01

identifikační číslo: 286 18 220

DIČ: CZ28618220



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

a

Albrechtova střední škola, Český Těšín, příspěvková organizace

sídlem: Český Těšín, ul. Tyršova 2/611, PSČ 737 01

identifikační číslo: 00577235

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

I. Použité pojmy

Kromě pojmů definovaných na jiném místě této smlouvy budou mít následující výrazy níže uvedené významy:

„**Budova**“ znamená budovu č.p. 87, občanská vybavenost, situovanou na pozemku parc. č. 155, zastavěná plocha a nádvoří, jak je tato budova zapsána na listu vlastnictví č. 7039 vedeném pro katastrální území a obec Český Těšín. Budova je situována na adrese: Český Těšín, Hlavní třída 87/2, PSČ 737 01.

„**Prostor**“ znamená prostor sloužící podnikání, umístěný v Budově a specifikovaný v Příloze č. 1 k této smlouvě. Přesné umístění Prostoru je barevně vyznačeno na situačním plánu, který tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy.

II. Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu je Prostor specifikovaný v článku I. této smlouvy.
2. Pronajímatel k dočasnému užívání přenechává a pronajímá v souladu s touto smlouvou, za podmínek v ní uvedených a v souladu s obecně závaznými právními předpisy,

Prostor Nájemci. Nájemce k dočasnému užívání přebírá a najímá od Pronajímatele Prostor a zavazuje se hradit Pronajímateli stanovené nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním Prostoru a plnit své povinnosti stanovené mu touto smlouvou. Nájemce je na základě této smlouvy a po dobu její platnosti oprávněn užívat rovněž nábytek blíže specifikovaný v předávacím protokolu; případné podmínky nájmu předmětného nábytku jsou stanoveny v Příloze č. 1 této smlouvy.

3. Nájemce je oprávněn užívat Prostor výhradně jako pracoviště praktického vyučování - místo poskytování vzdělávání nájemce. Nájemce prohlašuje, že Prostor nebude užívat za účelem podnikání.

4. Nájemce prohlašuje, že si Prostor důkladně prohlédl a jeho stav mu plně vyhovuje. Nájemce potvrzuje, že Prostor je způsobilý k užívání v souladu s účelem nájmu. O předání a převzetí Prostoru bude mezi smluvními stranami sepsán protokol, který bude následně smluvními stranami i podepsán. Klíče, popř. jiné movité věci, které Nájemce převzal v souvislosti s uzavřením této smlouvy, je Nájemce povinen předat Pronajímateli zpět při ukončení nájmu.

III.

Výše a splatnost nájemného, další úhrady

1. Nájemce je povinen platit Pronajímateli měsíční nájemné ve výši blíže specifikované v Příloze č. 1 k této smlouvě. K nájemnému bude připočítávána zákonem stanovená daň z přidané hodnoty v případě, že Nájemce je plátcem DPH.

2. Nájemné je splatné měsíčně předem vždy k pátému dni příslušného měsíce, za které se nájemné platí; smluvní strany tímto vylučují použití ustanovení § 2218 občanského zákoníku. Není-li dále stanoveno jinak, úhradu nájemného bude Nájemce provádět na základě Pronajímatelem vystavených faktur.

3. N/A

4. Vedle nájemného je Nájemce povinen platit úhrady za služby spojené s užíváním Prostoru, a to úhrady za spotřebovanou elektrickou energii, plyn (teplo), odvoz odpadu, vodné a stočné. Na tyto úhrady bude Nájemce platit měsíční zálohy blíže specifikované v Příloze č. 1 této smlouvy. Vedle nájemného je Nájemce dále povinen platit měsíční úhradu za úklid společných částí Budovy, měsíční úhradu za používání internetu a měsíční úhradu za používání pevné telefonní linky ve skutečné výši; naposledy uvedené náklady budou Nájemci vždy přefakturovány příslušným subjektem. Výše úhrady za úklid společných částí Budovy a úhrady za používání internetu je blíže specifikována v Příloze č. 1 této smlouvy (pro vyloučení pochybností platí, že pokud výše těchto úhrad není v Příloze č. 1 uvedena, tyto platby se pro Nájemce nevztahují). Není-li dále stanoveno jinak, úhradu záloh bude Nájemce provádět na základě Pronajímatelem vystavených faktur. Úhrady za úklid a za používání internetu podle tohoto odstavce budou hrazeny podle splátkového kalendáře spolu s nájemným dle odst. 2 tohoto článku smlouvy.

5. Celková výše úhrad za služby podle předchozího odstavce za kalendářní rok bude Pronajímatelem vypočtena na základě skutečně vynaložených nákladů za předchozí kalendářní rok vždy jednou ročně, a to v poměru plochy Prostoru k ploše ostatních prostor v Budově a Pronajímatel zašle Nájemci vyúčtování záloh na úhrady a skutečně provedené úhrady do konce dubna následujícího kalendářního roku. Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli případný nedoplatek úhrad na účet Pronajímatele do 15 kalendářních dnů ode

dne obdržení vyúčtování od Pronajímatele. V případě, že výše záloh na úhrady převyší skutečné náklady na úhrady uhrazené Pronajímatelem, Pronajímatel vrátí Nájemci rozdíl mezi zálohami na úhrady a skutečnými náklady na úhrady do 30 kalendářních dnů ode dne zaslání vyúčtování záloh na úhrady Nájemci. Pronajímatel je povinen vystavit Nájemci fakturu v souladu s příslušnými právními předpisy.

6. Jednotlivé platby nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním Prostoru jsou považovány za dílčí zdanitelná plnění. Jednotlivá dílčí zdanitelná plnění jsou považována za uskutečněná prvním dnem kalendářního měsíce.

IV.

Způsob platby nájemného a ostatních plateb

1. Všechny peněžité závazky, vzniklé mezi smluvními stranami na základě této smlouvy, je zavázaná smluvní strana povinna uhradit včas a řádně, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet určený druhou smluvní stranou.

2. Peněžitý závazek je splněn okamžikem, kdy je částka určená dle této smlouvy připsána na bankovní účet.

V.

Doba nájmu

Nájemní vztah dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou do 31. 12. 2024 s účinností ode dne 1. 2. 2024.

VI.

Skončení nájmu

1. Nájemní vztah dle této smlouvy skončí, není-li v této smlouvě stanoveno jinak:

- a) písemnou dohodou smluvních stran; platnost nájemní smlouvy zanikne v takovém případě ke dni určenému v písemné dohodě;
- b) výpovědí Pronajímatele nebo Nájemce;
- c) uplynutím doby nájmu v případě uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou;
- d) jiným způsobem stanoveným zákonem.

2. Pronajímatel může nájem založený touto smlouvou písemně vypovědět v případě, že Nájemce bude o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním Prostoru nebo poruší jakoukoliv svou povinnost vyplývající z této smlouvy a toto porušení neodstraní ani v náhradní lhůtě 10 dnů ode dne doručení výzvy Pronajímatele k jejímu odstranění; výpovědní doba v takovém případě činí patnáct dnů a počíná běžet ode dne následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3. Vedle případu uvedeného v předchozím odstavci tohoto článku smlouvy je každá smluvní strana oprávněna nájem založený touto smlouvou ukončit formou písemné výpovědi i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 2 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

4. Výpovědní důvod musí být ve výpovědi nájmu na dobu určitou uveden, jinak je výpověď neplatná. Vypovídající strana má právo do uplynutí 14 dnů ode dne, kdy jí byla

výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky, které vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídající strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do 14 dnů ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nezveze svou výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi. Vyklidí-li Nájemce Prostor v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou Nájemcem bez námitek.

5. Ke dni ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy je Nájemce povinen Prostor vyklidit a předat Pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím pouze k obvyklému opotřebení. Nájemce je dále povinen odevzdat Pronajímateli veškeré klíče v počtu, v jakém mu byly v souvislosti se vznikem nájemního vztahu předány. O předání Prostoru bude sepsán protokol podepsaný oběma smluvními stranami. Součástí předávacího protokolu bude seznam a stav vybavení a zařízení Prostoru, které jsou ve vlastnictví Pronajímatele a soupis případných škod způsobených na Prostoru Nájemcem. V případě, že Nájemce Prostor opustí, avšak zůstanou-li v něm uskladněné věci, Pronajímatel je oprávněn tyto věci na náklady a nebezpečí Nájemce uskladnit na jiném místě.

6. Smluvní strany touto smlouvou vylučují použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku.

7. Nájemce není oprávněn dále užívat Prostor po uplynutí nájemní doby, byl-li nájem sjednán na dobu určitou. Dalším užíváním Prostoru Nájemcem po uplynutí nájemní doby nedochází k uzavření nájemní smlouvy za podmínek ujednaných původně. Pronajímatel tímto dává Nájemci ve smyslu ustanovení § 2230 odst. 2 občanského zákoníku najevo, že nájem skončí nejpozději uplynutím sjednané nájemní doby.

VII.

Povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje:
 - a) umožnit Nájemci užívat Prostor ode dne účinnosti této smlouvy, a to ve stavu, v jakém se k tomuto dni nachází;
 - b) zajistit Nájemci plný a nikým nerušený výkon jeho práva nájmu;
 - c) poskytnout Nájemci přiměřenou součinnost při zajištění služeb potřebných k užívání Prostoru, které si zajišťuje sám Nájemce;
 - d) umožnit Nájemci opravy a úpravy Prostoru v rozsahu předem písemně schváleném Pronajímatelem.

VIII.

Práva Pronajímatele

1. Pronajímatel nebo jím zmocněné osoby mohou kdykoliv v případě nutnosti vstoupit do Prostoru nebo na jakoukoliv jeho část, během běžných pracovních hodin, za účelem kontroly stavu Prostoru, dodržování účelu nájmu Nájemcem nebo nápravy neplnění ustanovení této smlouvy Nájemcem, jakož i za účelem provedení oprav či úprav ostatních částí Budovy, kteréžto opravy a úpravy vyžadují vstup do Prostoru. Kontrolou nesmí být Nájemce nadměrně obtěžován. Nájemce bude mít právo z takového důvodu na odpočet nebo snížení nájemného pouze tehdy, pokud je z tohoto důvodu Prostor zcela nezpůsobilý

k řádnému užívání dle této smlouvy, a to o částku odpovídající nájemnému za dobu, kdy nemožnost užívání trvala.

2. Pronajímatel má za účelem zajištění řádného provozu Budovy právo provádět níže uvedená opatření bez oznámení, aniž by mu vznikla odpovědnost vůči Nájemci za škody na majetku nebo poškození obchodní činnosti nebo za zranění osob, a aniž by se níže uvedené pokládalo za narušení způsobu užívání Prostoru Nájemcem, a dále aniž by byl Nájemce zproštěn své povinnosti platit nájemné v celé výši v den splatnosti anebo jiných povinností podle této smlouvy:

- a) instalovat, připevnit a udržovat veškerá grafická označení vně a uvnitř Budovy (s výjimkou interiéru Prostoru);
- b) na základě vyrozumění předaného Nájemci v přiměřené lhůtě předem předvádět v rozumné době Prostor potencionálním věřitelům, kupujícím a nájemcům;
- c) použít veškerá přiměřená opatření včetně kontroly, oprav, změn, výzdoby, doplňků a vylepšení Budovy podle potřeby nebo vhodnosti pro provoz nebo pro bezpečnost, ochranu a zachování zájmů Pronajímatele;
- d) přistavět, zmenšit, přemístit, vestavět stavby nebo jinak upravit či změnit charakter jakýchkoli částí Budovy (jiných než Prostoru).

3. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je oprávněn v Budově provádět práce spojené s výstavbou, údržbou a opravami.

IX.

Práva a povinnosti Nájemce

1. Pouze po předchozí dohodě s Pronajímatelem a na základě jeho předchozího písemného souhlasu a po zajištění příslušných souhlasů a potvrzení ze strany dotčených orgánů státní správy může Nájemce instalovat na sjednaném místě reklamní nápisy nebo zařízení k propagaci své firmy. Případná reklama nesmí svým provedením nadměru obtěžovat ostatní uživatele Budovy ani třetí osoby hlukem, zářením, pachy, vibracemi apod. V případě porušení ustanovení tohoto odstavce je Pronajímatel oprávněn požadovat odstranění závadné reklamy po Nájemci a jestliže k jejímu odstranění nedojde bez zbytečného odkladu, odstranit ji na náklady Nájemce.

2. Nájemce se podpisem této smlouvy zavazuje zejména:

- a) užívat Prostor pouze v rozsahu a k účelu dohodnutém v této smlouvě;
- b) dodržovat při své provozní činnosti povinnosti stanovené právními předpisy, zejména pak hygienickými, protipožárními, bezpečnostními, provádět příslušné revize a zjištěné závady na své náklady odstranit a o tomto informovat Pronajímatele;
- c) sjednat pojištění odpovědnosti Nájemce za škody vzniklé činností provozovanou v Prostoru ve výši pojistného plnění alespoň 2.000.000,- Kč; Nájemce je povinen doložit tuto skutečnost Pronajímateli kopií uzavřené pojistné smlouvy a udržovat pojistnou smlouvu v platnosti po celou dobu trvání nájmu;
- d) zajišťovat na své náklady běžnou údržbu a veškeré opravy Prostoru vyjma stavebních konstrukcí, tj. zejména údržbu a opravy povrchové úpravy vnitřních stěn a podlahových krytin, výloh, oken a dveří, údržbu a opravy koncových prvků a zařízení, elektrických, plynových a sanitárních rozvodů, údržbu a opravy zařízení a vybavení v majetku Pronajímatele, které se nacházejí v Prostoru a jsou užívána výlučně Nájemcem;

- e) bez zbytečného odkladu písemně oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má dle této smlouvy provádět Pronajímatel, a umožnit provedení těchto oprav;
- f) jakékoli změny v Prostoru, stavební úpravy a/nebo rekonstrukce Prostoru (včetně malování interiéru) provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, ve kterém bude zároveň ujednání o úhradě nákladů s úpravami spojených;
- g) zdržet se obtěžování třetích osob zejména hlukem, zářením, pachy nebo vibracemi způsobených Nájemcem, jeho zaměstnanci nebo osobami, které vstoupily do Prostoru se souhlasem Nájemce;
- h) používat vnitřní rozvody pitné vody, odpadů, telefonních linek, elektrické energie apod. pouze k jejich obvyklému účelu a předcházet jakémukoliv poškození těchto rozvodů;
- i) nemanipulovat bez předchozího písemného souhlasu s jakýmkoliv mechanickým vybavením Prostoru (např. elektroměry);
- j) provádět revize, servis a pravidelnou údržbu vybavení a zařízení instalovaného v Prostoru či poskytující dodávku přímo Prostoru. Takové zařízení jsou například hasicí přístroje, hydranty, osvětlení, zámky, dveře, okna, povrch stěn, vybavení sociálních zařízení, šaten, chladicí boxy a jakékoliv další zařízení umístěné v Prostoru kromě zařízení, která tvoří součást rozvodů umístěných v Budově;
- k) zabezpečit plnění povinností vyplývajících pro něho ze zákona 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, z předpisů vydaných na jeho základě a z předpisů upravujících povinnost na úseku požární ochrany platných u majitele, jako nedílnou součást své řídicí, hospodářské nebo jiné základní činnosti. Nájemce instaluje na své vlastní náklady přenosné hasicí přístroje v rozsahu ustanovení § 2 odst. 5 a 6 vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru. Nájemce neprodleně informuje Pronajímatele, příp. správce Budovy, o vzniku požáru, havárie nebo jiné mimořádné události v pronajatém Prostoru, jako rovněž neodkladně odstraňuje zjištěné závady;
- l) vynášet odpad na místo k tomu určené;
- m) zajistit v kteroukoliv denní a noční dobu přístup Pronajímateli nebo jím pověřené osobě k rozvodům umístěným v Prostoru;
- n) N/A;
- o) na své vlastní náklady zajistit umytí všech oken v Prostoru, a to alespoň 2 x za kalendářní rok.

3. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Nájemce nepostoupí ani nepřevéde svá práva a povinnosti z této smlouvy zcela ani zčásti, ani nepodnajme celý či část Prostoru.

4. Zjistí-li Nájemce, že na majetku Pronajímatele vznikla škoda, nebo hrozí-li škoda na majetku Pronajímatele, je Nájemce povinen bez prodlení na tuto skutečnost Pronajímatele upozornit a učinit taková opatření, která by škodě zabránila nebo ji omezila.

5. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na Prostoru a/nebo Budově v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v Prostoru v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená v Prostoru Nájemcem, jeho zaměstnanci, obchodními partnery, zákazníky či jinými osobami, se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady.

X.

Zhodnocení Prostoru Nájemcem

1. Změny Prostoru je Nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a pouze v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami. Nedohodnou-li se dále smluvní strany písemně jinak, po skončení nájmu je Nájemce povinen uvést Prostor na své náklady do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
2. Jakékoliv stavební úpravy či změny Prostoru, k jejichž provedení dal Pronajímatel dle předchozího ustanovení svůj souhlas, je Nájemce povinen provádět pouze na základě pravomocného stavebního povolení (pokud nepostačí ohlášení) a projektovou dokumentaci pro stavební řízení je povinen vždy předem předložit Pronajímateli k odsouhlasení.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Právní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem se řídí platnými českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Případné spory z této smlouvy vznikající řeší věcně příslušný soud; místně příslušným soudem je soud, v jehož obvodu se nachází Budova.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Dnem uzavření této smlouvy pozbývají platnosti veškeré jiné dohody či ujednání ve věci předmětu této smlouvy.
3. Tato smlouva může být změněna pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží Nájemce a jeden Pronajímatel.
5. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí se všemi jejími ustanoveními, což stvrzují svými níže připojenými vlastnoručními podpisy, resp. podpisy svých oprávněných zástupců.

V Českém Těšíně dne 1. 2. 2024

NOIVA PROPERTIES a.s.



Albrechtova střední škola, Český Těšín
příspěvková organizace
Mgr. Pavel Cieslar, ředitel

Přílohy: č. 1 - Specifikace Prostoru
 č. 2 - Situační plánek
 č. 3 - Plná moc

**Příloha č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostoru č. 1/2024
(Specifikace Prostoru)**

Předmětem nájmu dle Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání je níže uvedený Prostor:

Číslo neb. prost. - číslo dle plánu	Název neb. prost.	Výměra	Podlaží
1.25	kancelář	20,50 m ²	1. NP
1.26	WC	3,50 m ²	1. NP
1.27	chodba	6,70 m ²	1. NP

Celková pronajímaná plocha: 30,70 m²

Celkové měsíční nájemné: 5.724,- Kč + DPH (za všechny pronajímané prostory)

Vedle nájemného je nájemce povinen pronajímateli platit úhrady za služby spojené s užíváním Prostoru, a to úhrady za spotřebovanou elektrickou energii, plyn (teplo), vodné a stočné. Na tyto úhrady bude nájemce platit měsíční zálohy stanovené takto:

- a) záloha na elektrickou energii: 1.106,- Kč + DPH měsíčně
- b) záloha na plyn (teplo): 1.106,- Kč + DPH měsíčně
- c) záloha na vodné a stočné: 81,- Kč + DPH měsíčně

Zálohy dle předchozí věty jsou uvedeny bez daně z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými právními předpisy a budou hrazeny způsobem a ve lhůtách uvedených v článku III. odst. 2 smlouvy.

V Českém Těšíně dne 1. 2. 2024

NOIVA PROPERTIES a.s.



Albrechtova střední škola, Český Těšín
příspěvková organizace
Mgr. Pavel Cieslar, ředitel