

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

- 1. Rehabilitační ústav Kladruby**
se sídlem: Kladruby 30, 257 62 Kladruby u Vlašimi
zastoupen: Ing. Josefem Hendrychem, MBA , ředitelem RÚ
IČO: 00068705 DIČ:CZ00068705
Bankovní účet vedený u ČNB, č. ú. 10033121/0710
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

- 2. Dětský svět - mateřská škola s.r.o.**
se sídlem: Kladruby 30, 257 62 Kladruby u Vlašimi
zastoupen: Stanislavou Kulíkovou, jednatelkou
IČO: 25104721
Společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze oddíl C vložka 49994
(dále jen „**nájemce**“)
(pronajímatel a nájemce dále společně jen „**smluvní strany**“)

Smluvní strany uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „**smlouva**“) v souladu s ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**zákon**“), ve znění pozdějších předpisů, zejména § 2302 a násl. zákona a v souladu s § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění (dále jen „zákon o majetku“).

1. Předmět a účel smlouvy

- 1.1. Pronajímatel má právo hospodařit s následujícími nemovitostmi:

- budovou č.p. 30 postavené na pozemku parc. č. st. 96
- pozemkem parc. č. st. 96
- pozemkem parc. č. 113/10

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, pro k.ú. Kladruby u Vlašimi, obec Kladruby, na LV č. 9 (dále jen „**prostory**“).

Pronajímatel pronajímá následující nemovitosti z výše uvedených nájemci.

- Budova č.p. 30 postavená na pozemku parc.č. st. 96 - v této budově v přízemí se nachází následující nebytové prostory sloužící k podnikání, tedy k provozování mateřské školy o výměře 136,1m². Jedná se o tyto prostory:
 - kancelář
 - lehárna
 - sprchy
 - wc
 - umývárna
 - 2x sklad
 - šatna
 - hala
 - vstup + zádveří
 - denní místnost
 - kuchyň
 - sklep
- pozemek parc.č. 113/10 – oplocená část o velikosti 1100 m²
(dále jen „**předmět nájmu**“). Předmět nájmu je způsobilý k užívání.

- 1.2. Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci za úplaty do nájmu předmět nájmu, v souladu s účelem užívání a nájemce bude v souladu s touto smlouvou předmět nájmu užívat.

Pronajímatel se dále zavazuje, že nebude po dobu nájmu neoprávněně zasahovat do nájemního práva nájemce a v souladu s touto smlouvou zabezpečí řádné plnění služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.

- 1.3. Účelem nájmu je provozování mateřské školky. Předmět nájmu přenechává pronajímatel nájemci do nájmu výlučně k výkonu této jeho podnikatelské činnosti, k níž je nájemce oprávněn na základě jeho živnostenského oprávnění pro předmět podnikání, které je nedílnou přílohou č. 1 smlouvy.
- 1.4. Nájemce je dle této smlouvy oprávněn užít najaté prostory řádným způsobem a není oprávněn je bez souhlasu pronajímatel poskytnout k užívání třetí osobě. Pronajímatel je povinen předat prostory ve stavu způsobilém k užívání.
- 1.5. Nájemce se zavazuje po uplynutí doby nájmu uvést užívané prostory pronajímatele do původního stavu.
- 1.6. Případné škody na zařízení či vybavení prostor vzniklé v souvislosti s činností nájemce v pronajatých prostorách uhradí nájemce pronajímateli.
- 1.7. Nájemce odpovídá v plné míře za bezpečnost osob.

2. Doba pronájmu

- 2.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na 8 let, tedy **od 1.1.2024 do 31.12.2031**
- 2.2. Tato smlouva nabytím své platnosti a účinnosti nahrazuje Smlouvu o nájmu nebytových prostor, kterou dne 27.1.2016 uzavřely smluvní strany této smlouvy.

3. Cena

- 3.1. Nájemce se zavazuje hradit za pronajatý prostor roční nájemné ve výši 128.712,- Kč. Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Nájemné je splatné měsíčně předem vždy do 15. dne kalendářního měsíce příslušného měsíce na bankovní účet pronajímatele na základě vystavené faktury.
- 3.2. Náklady na spotřebu elektrické energie se nájemce zavazuje hradit zálohově měsíčně ve výši 920,-Kč včetně DPH na bankovní účet pronajímatele na základě vystavené zálohové faktury, vždy se splatností k 15. dni příslušného měsíce.
- 3.3. Dodávky vody nájemce bude hradit zálohově měsíčně ve výši 675,-Kč včetně DPH na bankovní účet pronajímatele na základě vystavené zálohové faktury, vždy se splatností k 15. dni příslušného měsíce.
- 3.4. Náklady na spotřebu tepla bude nájemce hradit zálohově měsíčně ve výši 6.230,-Kč včetně DPH na bankovní účet pronajímatele na základě vystavené zálohové faktury, vždy se splatností k 15. dni příslušného měsíce.
- 3.5. Ceny služeb spojených s nájmem se řídí cenami dodavatelů pronajímatele. V případě podstatného nárůstu cen služeb je pronajímatel oprávněn požadovat navýšený plateb.
- 3.6. Výše nájemného bude každoročně upravována tak, že dohodnuté nájemné se vynásobí koeficientem inflace, oficiálně vyhlášeným ČSÚ. Novou výši nájmu je pronajímatel povinen oznámit nájemci písemně do konce června příslušného kalendářního roku s novou výši nájemného je nájemce povinen hradit počínaje nájemným za měsíc červenec příslušného roku. První navýšení bude uplatněno k 1.7.2024.
- 3.7. Pronajímatel je povinen provést vyúčtování těchto služeb (voda, teplo, elektrická energie) placených nájemcem zálohově vždy k 31.1. roku následujícího za předchozí kalendářní rok či za příslušnou část kalendářního roku ve smyslu trvání nájemního vztahu, a to na základě samostatného vyúčtování pronajímatele vůči nájemci se splatností 15 dní od doručení vyúčtování.

4. Práva a povinnosti smluvních stran

- 4.1. Nájemce je povinen ke stavebním úpravám vyžádat předem písemný souhlas pronajímatele.
- 4.2. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu a bezprostřední okolí v náležitém pořádku na vlastní náklady.
- 4.3. Pronajímatel přenechává nájemci prostory ve stavu způsobilém k užívání v souladu s účelem nájmu a nájemce prostor v tomto stavu přebírá.
- 4.4. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou a dodržovat při tom všechny platné předpisy, vztahující se k předmětu nájmu, především předpisy hygienické.
- 4.5. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady provádět všechny potřebné revize a běžnou údržbu předmětu nájmu. Od každé revize nájemce předloží pronajímateli písemný doklad k archivaci.
- 4.6. Nájemce bere tímto na vědomí, že prostory jsou pojištěny smlouvou, jejíž originál je uložen na sekretariátu pronajímatele.
- 4.7. Pronajímatel ke dni předání prostor nájemci ke smlouvanému užívání má povinnost vyhotovit předávací protokol podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran obsahující popis dle faktického stavu předmětu nájmu, tento protokol tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
- 4.8. Pronajímatelem pověřená osoba je oprávněna vstoupit do prostor spolu s osobou pověřenou nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách za účelem provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního vedení aj.
- 4.9. Nájemce se zavazuje přijímat do svých služeb přednostně děti zaměstnanců pronajímatele při zápisu pro následující školní rok do kapacity školky nebo v průběhu školního roku v případě uvolněného místa.
- 4.10. Kontaktní osoby:
 - Nájemce: Stanislava Kulíková, tel. 317844008, email: skolka.kladruby@seznam.cz
 - Pronajímatele: Daniel Rathan, tel. 317881220; 776580440, email: daniel.rathan@rehabilitace.cz

5. Ukončení smlouvy

- 5.1. Platnost smlouvy lze ukončit vzájemnou písemnou dohodou smluvních stran.
- 5.2. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět v souladu s § 2308 zákona.
- 5.3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v souladu s § 2309 zákona.
- 5.4. Výpovědní doba je tříměsíční, která začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi jedné ze smluvních stran druhé. Poruší-li strana své povinnosti vyplývající ze zákona nebo z této smlouvy zvláště závažným způsobem, má podle § 2232 zákona dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- 5.5. Pronajímatel může od smlouvy také ustoupit z důvodů uvedených v § 27 odst. 2 zákona o majetku. Písemné oznámení o odstoupení od smlouvy musí pronajímatel doručit nájemci a smlouva se odstoupením ruší k 1. dni kalendářního měsíce následujícího po doručení odstoupení, není-li v odstoupení od smlouvy stanovena lhůta delší. Pro účely tohoto bodu smlouvy se smluvní strany dohody na delší lhůtě, a to minimálně jeden měsíc.
- 5.6. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat prostor vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k úpravám, ke kterým dal pronajímatel souhlas a do nejdéle ke dni ukončení nájmu.

6. Závěrečná ustanovení

- 6.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 6.2. Práva a povinnosti smluvních stran se řídí ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění.
- 6.3. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, každá ze smluvních stranu obdrží po jednom stejnopise.
- 6.4. Nedílnou součástí této smlouvy je:
- Živnostenský list nájemce – kopie
 - Předávací protokol
- 6.5. Smluvní strany potvrzují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, že tato vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli a že ji uzavírají vážně a určitě, což stvrzují svými podpisy.

Kladruby dne 29.12.2023

.....
pronajímatel
Ing. Josef Hendrych, MBA, ředitel
za RÚ Kladruby

.....
nájemce
Stanislava Kulíková
za Dětský svět - mateřská školka s.r.o.