

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany

Střední škola informatiky, poštovníctví a finančnictví Brno, příspěvková organizace

se sídlem: Čichnova 982/23, 624 00 Brno

jednající ředitelem Ing. Olgou Hölzlovou

IČO: 00380385

DIČ: CZ00380385

Bankovní spojení:



(pronajímatel)

a

Dr. Simacek academy s.r.o.

se sídlem: Braunerova 563/7, 180 00 Praha 8

jednající jednatelem Mgr. et Mgr. et Bc. Roman Šimáček, LL.M., MBA

IČO: 21001341

DIČ:

Bankovní spojení:



(nájemce)

I. Předmět smlouvy

1. Jihomoravský kraj je výlučným vlastníkem níže uvedeného majetku – objektu budovy bez čp/če, na adrese Čichnova 23, která je součástí pozemku p.č. 4428, v k.ú. Komín, obci Brno, je zapsán na LV č. 2760 pro k.ú. Komín u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Střední škola informatiky, poštovníctví a finančnictví Brno, příspěvková organizace (pronajímatel) má předán k hospodaření níže uvedený majetek dle Zřizovací listiny příspěvkové organizace Jihomoravského kraje ze dne 30. dubna 2015 č.j. 20/2. Pronajímatel je oprávněn na základě čl. VI. odst. 6 Zřizovací listiny ze dne 30.4.2015 č.j. 20/2 pronajímat nemovitý majetek výše uvedený a dále specifikovaný v této smlouvě.
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci do dočasného užívání prostory sloužící k podnikání na ulici Čichnova 982/23 v Brně, a to ve čtvrtém patře budovy A3 (bez čp/če, která je součástí pozemku p.č. 4428, v k. ú. Komín) k využívání pro kancelářské a skladovací účely a provozování kurzů (číslo místnosti A3/401, A3/402 a A3/409, salonek č. 5 a 6 a skladovací prostory v přízemí A4) a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory sloužící podnikání k výše uvedenému účelu v souladu se zákonem a touto smlouvou.

Jedná se o:

Kancelář A3/402	16,37 m ²
Skladovací prostory A3/402	4,04 m ²
Sociální zařízení A3/402	3,59 m ²

Učebna A4/223	58 m ²
Skladovací prostory A4	2 m ²

Jedná se o pronájem ploch bez vnitřního vybavení.

Předmět podnikání nájemce – Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti.

II. Cena a platební podmínky

A) Výše nájemného a jeho splatnost

1) V souladu s platnými právními předpisy bylo dohodnuto nájemné za předmět nájmu podle článku I. této smlouvy v celkové výši 14.060,12 Kč měsíčně dle kalkulace pronajímatele. V návaznosti na ustanovení § 56a odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je nájem osvobozen od DPH. V nájemném není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru. Nájemné bude účtováno měsíčně daňovým dokladem vystaveným pronajímatelem ve výši:

14.060,12 Kč.

2) Pronajímatel vyhotoví daňový doklad za nájemné ke dni úhrady. Den uskutečnění zdanitelného plnění je den vystavení faktury. Nájemné musí být uhrazeno předem nejpozději do 25. dne předcházejícího měsíce.

B) Úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru a její splatnost

1) Smluvní strany sjednávají měsíční paušální částku za poskytované služby ve výši 1.678,04 Kč, (tato částka zahrnuje služby dle kalkulace pronajímatele), za otop 1.821,- Kč, za vodné a stočné 3.337,92 Kč a za elektrickou energii 1.369,-Kč.

2) Náklady za poskytované služby budou účtovány měsíčně daňovým dokladem vystaveným pronajímatelem:

- za služby	1.678,04 Kč včetně DPH
- za otop	1.821,- Kč včetně DPH

Pronajímatel vyhotoví daňový doklad za služby a otop ke dni úhrady. Nájemné musí být uhrazeno předem nejpozději do 25. dne předcházejícího měsíce. Den uskutečnění zdanitelného plnění je den vystavení faktury.

3) Náklady na vodné, stočné a elektrickou energii budou účtovány měsíčně daňovým dokladem vystaveným pronajímatelem:

- za vodné a stočné	3.337,92 Kč včetně DPH
- za elektrickou energii	1.369,- Kč včetně DPH

Pronajímatel vystaví dva samostatné daňové doklady po obdržení daňového dokladu od dodavatele vody a elektrické energie za příslušný kalendářní měsíc se splatností 14 dnů.

Den uskutečnění zdanitelného plnění je den, kdy pronajímatel obdrží daňový doklad od dodavatele vody a elektrické energie.

4) Daňové doklady budou mít náležitosti účetního dokladu (dle § 11 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů) a daňového dokladu (dle § 28 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů).

C) Změna úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru

Pokud výše úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru nebude odpovídat rozsahu tohoto plnění nebo dojde ke změně úrovně cen za poskytované služby, bude tato skutečnost řešena písemným dodatkem ke smlouvě.

III. Doba pronájmu

Pronájem se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 4. 2024 do 31. 3. 2027. Každá ze smluvních stran může tuto smlouvu písemně vypovědět z důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Výpovědní lhůta činí tři měsíce.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

Nájemce se zavazuje:

- užívat pronajaté prostory pouze k účelu dle předmětu smlouvy,
- pečovat o předmět nájmu tak, aby nevznikla škoda a udržovat ho v řádném stavu,
- běžné závady prokazatelně způsobené nájemcem, likvidovat na svůj náklad,
- dodržovat veškeré technickobezpečnostní předpisy platné v objektu pronajímatele a ostatní předpisy vyplývající z provozování zařízení (včetně předpisů požárních, hygienických, týkajících se bezpečnosti práce a prevence rizik),
- odpovídat za veškerou škodu, která vznikne v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to i v důsledku jednání třetích osob, kterým umožnil do pronajatých prostor přístup,
- nepřenechat pronajaté prostory třetím osobám,
- umožnit zástupcům pronajímatele vstup do pronajatých prostor,
- po skončení pronájmu uvést prostory do původního stavu,
- neprovádět stavební úpravy,
- ohlásit pronajímateli každé poškození pronajatých prostor,
- respektovat uzavření budovy, vyplývající z priority výuky a výchovy žáků (22.00 hodin).

Pronajímatel se zavazuje:

- provádět běžné opravy a údržbu dle bodu V. této smlouvy,
- umožnit nájemci vnést a užívat věci a zařízení nájemce v pronajatých prostorách.

Pronajímatel nezodpovídá za škody způsobené na vnitřním vybavení, které je majetkem nájemce.

V. Opravy a údržba

Součástí kalkulace ceny jsou náklady za běžnou údržbu a opravy dle předmětu pronájmu v rozsahu:

- běžná údržba a opravy, údržba stavebních konstrukcí,

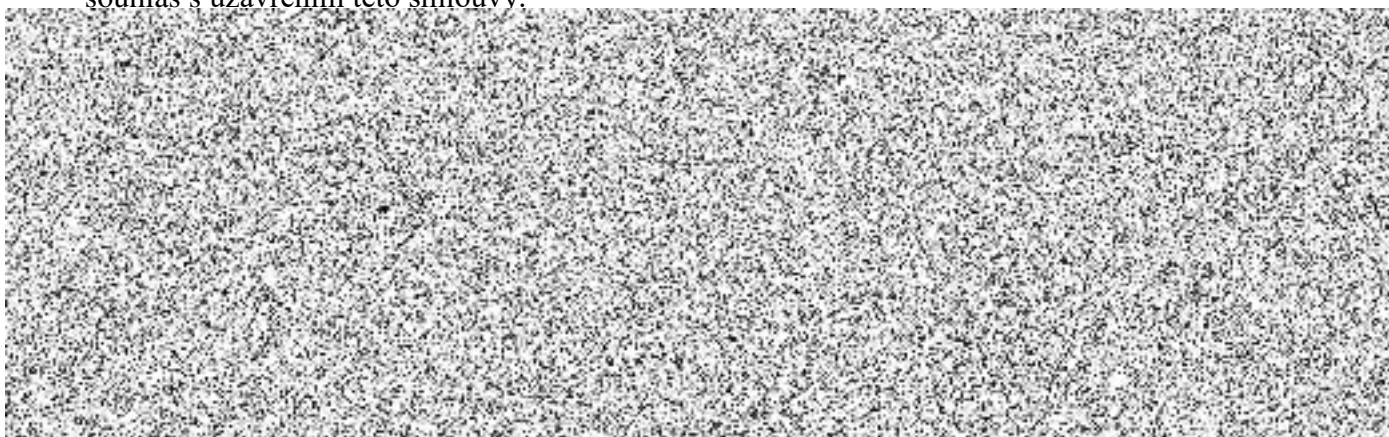
- běžná údržba a opravy, údržba stavebních, zámečnických a stolařských výrobků (dveře, okna, apod.),
- běžná údržba a opravy a revize elektroinstalací a všech přímo připojených spotřebičů,
- běžná údržba a opravy, údržba vodoinstalačních a topenářských rozvodů a zařízení.

VI. Požární ochrana

Nájemce se zavazuje dodržovat požární předpisy a umožnit pověřenému pracovníkovi pronajímatele provést kontrolu. Při porušení předpisů PO, které by mělo za následek ohrožení objektu, činnosti nebo bezpečnosti osob v prostoru se nacházejících, je orgán PO oprávněn k nařízení odstranění závady nebo zákazu činnosti. Porušování bezpečnostních předpisů opravňuje pronajímatele k výpovědi nájmu bez výpovědní doby.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Změny této smlouvy jsou vázány na souhlas obou smluvních stran a budou prováděny dodatky ke smlouvě.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 výtiscích, z nichž pronajímatel obdrží 2 výtisky a nájemce 1 výtisk.
3. Případná změna vnějších ekonomických vstupů, vyplývajících z nových právních předpisů a cenových úprav, bude řešena dodatkem ke smlouvě.
4. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závaznými právními předpisy.
5. Daňové doklady jsou splatné do 14 dnů od data vystavení.
6. Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že smlouva byla podepsána podle jejich pravé, dobrovolné a svobodně projevené vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.
7. Nájemce souhlasí se zveřejněním smlouvy, včetně všech jejích změn a dodatků v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o registru smluv**“). Nájemce prohlašuje, že smlouva ani žádná její část nejsou obchodním tajemstvím nájemce ve smyslu § 504 Občanského zákoníku. Smlouvu podle vůle smluvních stran v registru smluv v souladu s příslušnými právními předpisy, uveřejní pronajímatel.
8. Výše nájemného bude každoročně upravována v souladu s mírou inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášenou ČSÚ pro předchozí kalendářní rok. O vyhlášenou míru inflace se zvýší roční výše nájemného, která byla sjednána pro předcházející kalendářní rok. Ostatní částky budou upravovány dle ekonomických vstupů.
9. S ohledem na skutečnost, že nájemce užíval předmět nájmu specifikovaný výše a pronajímaný touto smlouvou bez právního důvodu, zavazuje se pronajímateli zaplatit za jeho užívání za období od 1.3. do 31.3.2024 úhradu ve výši dle článku II. Nájemné a platební podmínky. Tato úhrada je splatná současně s první splátkou nájemného.
10. Rada Jihomoravského kraje vyslovila dne 27.3.2024 usnesením č. 9104/24/R127 souhlas s uzavřením této smlouvy.



Příloha č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání
Kalkulace na 1 měsíc platná od 1. 4. 2024

Dr. Simacek academy s.r.o.

Pronájem

Kancelář A3/402	8,32 + 8,05	16,37 m ²	
Skladovací prostory A3/402		4,04 m ²	
Sociální zařízení A3/402		3,59 m ²	
Učebna A4/223		58 m ²	
Skladovací prostory A4		2 m ²	
Pronájem celkem			14.060,12 Kč
Služby			1.678,04 Kč
Náklady na otop (včetně teplé vody)			1.821,-Kč
Náklady na vodné a stočné			3.337,92 Kč
Spotřeba elektrické energie			1.369,- Kč

Pronájem movitých věcí:

Nájemce nemá pronajaté žádné movité věci.

