

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 ředitelkou: Ing. Olgou Hölzlovou

IČO: 00380385

DIČ: CZ00380385

Bankovní spojení:



(pronajímatel)

a

INPROV, s. r. o.

se sídlem: Čichnova 982/23, 624 00 Brno

zastoupena: Ing. Jana Dobiaš

IČO: 26911418

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 44777
(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 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 sloužící podnikání prostory v pátém patře budovy A3 (bez čp/če, která je součástí pozemku p.č. 4428, v k. ú. Komín) na ulici Čichnova 982/23 v Brně, a to k využívání pro kancelářské a skladovací účely (číslo místnosti A3/502) a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory sloužící podnikání v souladu se zákonem a touto smlouvou.

Jedná se o:

Kancelář A3/502

16,37 m²

Jedná se o pronájem ploch bez vnitřního vybavení.

Předmět podnikání nájemce:

Specializovaný maloobchod, zprostředkování služeb, pořádání odborných kurzů, školení a jiných vzdělávacích akcí 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 2.847,12 Kč měsíčně dle kalkulace pronajímatele. V návaznosti na ustanovení § 56a 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 předmětu nájmu. Nájemné bude účtováno měsíčně daňovým dokladem vystaveným pronajímatelem ve výši:

2.847,12 Kč.

2) Pronajímatel vyhotoví daňový doklad za nájemné k poslednímu kalendářnímu dni příslušného měsíce. Den uskutečnění zdanitelného plnění je poslední den kalendářního měsíce, za který je daňový doklad vystaven.

B) Úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a její splatnost

1) Smluvní strany sjednávají měsíční paušální částku za poskytované služby ve výši 511,74 Kč, (tato částka zahrnuje služby dle kalkulace pronajímatele), za otop 214,- Kč, za vodné a stočné 111,26 Kč a za elektrickou energii 170,- Kč.

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

- za služby	511,74 Kč	včetně DPH
- za otop	214,- Kč	včetně DPH

Pronajímatel vyhotoví daňový doklad za služby a otop k poslednímu kalendářnímu dni příslušného měsíce. Den uskutečnění zdanitelného plnění je poslední kalendářní den měsíce, za který je daňový doklad vystaven.

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

- za vodné a stočné	111,26 Kč	včetně DPH
- za elektrickou energii	170,- Kč	včetně DPH

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

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. 35/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů).

Nájemce se zavazuje hradit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti užíváním předmětu nájmu převodem na základě daňových dokladů vystavených pronajímatelem se splatností 14 dnů ode dne vystavení.

C) Změna úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

Pokud výše úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu 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. Vypovědní lhůta činí tři měsíce.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

Nájemce se zavazuje:

- užívat pronajaté prostory pouze k účelu dle předmětu smlouvy,
- udržovat pronajaté prostory v dobrém stavu a běžné závady prokazatelně způsobené nájemcem, likvidovat na svůj náklad,
- dodržovat veškeré technicko - bezpečnostní předpisy platné v objektu pronajímatele a ostatní předpisy vyplývající z provozování zařízení (včetně předpisů požárních, hygienických, týkajících se bezpečnosti práce a prevence rizik),
- nepřenechat pronajaté prostory třetím osobám,
- umožnit zástupcům pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly (za doprovodu nájemce),
- 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 článku 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:

- malování ve lhůtách dle hygienických předpisů,
- 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. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uzavření.
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. Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že smlouva byla podepsána podle jejich pravé, dobrovolné a svobodně projevené vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.
9. 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.
10. 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.
11. 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

INPROV, s. r. o.
Čichnova 23, 624 00 Brno
A3/502

Pronájem

Kancelář A3/502 16,37 m²

Pronájem celkem: 2.847,12 Kč

Služby 511,74 Kč

Náklady na otop (včetně teplé vody) 214,- Kč

Náklady na vodné a stočné 111,26 Kč

Spotřeba elektrické energie 170,- Kč

Pronájem movitých věcí:

Nájemce nemá pronajaté žádné movité věci.

