

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PRO PODNIKÁNÍ

(uzavřená v souladu s ust. § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění, Občanského zákoníku, dále též jen jako „NOZ“)

Dále uvedeného dne měsíce a roku uzavřeli účastníci dle svého prohlášení plně svéprávní:

1. **Pavel Rottner**,
trvale bytem
a
Petr Rottner, r.č.
trvale bytem
Bankovní spojení:
(dále též jen jako „**Pronajímatel**“)
a
2. **Střední škola obchodní, České Budějovice, Husova 9, IČO: 005 108 74**
se sídlem Husova tř. 1846/9, 370 01 České Budějovice
Datová schránka: vw8jfk5
Bankovní spojení: Číslo účtu:
zastoupena Zastoupená ředitelkou školy Mgr. Jarmilou Benýškovou
(dále též jen jako „**Nájemce**“)

tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ
(dále též „**tato smlouva**“)

Článek 1. - Obecná ustanovení

- 1.1 Pronajímatel má ve svém výlučném vlastnictví mimo jiné následující nemovité věci v katastrálním území Kaliště u Českých Budějovic, tak jak je zapsáno na LV č. 404:

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 104/2	758	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 104/2				
2566/1	1254	ostatní plocha	jiná plocha	
2566/3	1207	ostatní plocha	jiná plocha	
2566/4	329	ostatní plocha	jiná plocha	

- 1.2 Pronajímatel ve shora uvedené budově vyčlenil prostor jako samostatný Předmět nájmu, o výměře 240 m² v 1. nadzemním podlaží skládajícího se ze skladového prostoru. Vyčleněná část budovy je schématicky vyznačena na plánu a označená jako Hala 2, který je nedílnou součástí této smlouvy a je označen jako příloha č. 1. Spolu s vyčleněným prostorem budovy je nájemce oprávněn užívat část pozemku par. č. 2566/1 a 2566/4 jako přístup k pronajímanému prostoru. *(to vše dále také „Předmět nájmu“).*
- 1.3 Pronajímatel má zájem pronajímat Předmět nájmu a Nájemce má zájem si Předmět nájmu pronajmout.

- 1.4 Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v této smlouvě uvedených pronajímá Nájemci Předmět nájmu a Nájemce na jejím základě přebírá do nájmu Předmět nájmu v rozsahu a za podmínek uvedených v této smlouvě.

Článek 2. - Doba nájmu

- 2.1 Tato smlouva se sjednává na dobu určitou, počínaje dnem 1.6.2024 a konče 31.8.2024

Článek 3. - Nájemné, služby spojené s užíváním Předmětu nájmu

- 3.1 Celkové měsíční nájemné za Předmět nájmu činí:

– Nájemné za uvedené období činí 74.800,- Kč

Nájemné je splatné do 15. června 2024 předem na účet Pronajímatele vedený u České spořitelny, č.ú.: 2021241291/8040, převodním příkazem na základě této smlouvy počínaje dnem vzniku nájmu.

- 3.2 Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním Předmětu nájmu spojeno.

- 3.3 Služby, které nejsou součástí Předmětu nájmu a které si bude Nájemce zabezpečovat samostatně a na své náklady samostatnou smlouvou s dodavatelem služeb jsou:

a) likvidace a odvoz odpadu.

- 3.4 Pronajímatel není plátcem DPH. K nájemnému a platbě za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu je Pronajímatel oprávněn Nájemci připočítávat DPH, pokud se stane plátcem DPH, ve výši stanovené právními předpisy platnými v době uskutečnění zdanitelného plnění v případě, že poskytované plnění bude podléhat DPH. V případě, že dojde ke změně právních předpisů na úseku DPH, je oprávněn Pronajímatel změnit výši nájemného dle platných právních předpisů o DPH. Takovéto nájemné navýšené o DPH je pak Nájemce povinen Pronajímateli uhradit.

Článek 4. - Jistota

- 4.1 Vypuštěno – neuplatňuje se.

Článek 5. - Předání a převzetí Předmětu nájmu

- 5.1 Smluvní strany prohlašují, že Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu dne 1.6.2024 .
- 5.2 O předání a převzetí Předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán protokol, jehož obsahem bude zejména popis stavu Předmětu nájmu a stavy jednotlivých měřidel na dobou a obsahem služeb.
- 5.3 Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu prohlédl, seznámil se s jeho stavem, dispozicí i vybavením a prohlašuje, že ve smyslu ust. § 2206 NOZ se ke dni uzavření této smlouvy Předmět nájmu nachází ve stavu umožňujícím jeho řádné užívání.

Článek 6. - Skončení nájmu

6.1 Tato smlouva končí:

- a) Okamžitým odstoupením od smlouvy ze strany Pronajímatele pro tyto případy:
 - i S Nájemcem bude zahájeno insolvenční řízení na základě jeho návrhu či bude zjištěn úpadek Nájemce k insolvenčnímu návrhu podanému třetí osobou.
 - ii Nájemce bez souhlasu Pronajímatele podnajme Předmět nájmu či postoupí práva a povinnosti z této smlouvy či jejich část třetí osobě na základě smlouvy o převodu obchodního závodu, jeho nájmu či jeho části.
 - iii Nájemce i přes písemnou výzvu bude porušovat ust. čl. 7. odst. 1. této smlouvy.
 - iv Nájemce bude v prodlení s úhradou peněžního plnění ve prospěch Pronajímatele založeného touto smlouvou po dobu delší než tři měsíce v částce přesahující výši jednoho měsíčního nájemného.
- b) Výpovědí a to i bez udání důvodu, kteroukoliv ze smluvních stran.
- c) Dalšími způsoby uvedenými v zákoně.

6.2 Je-li smlouva vypovězena, skončí nájem uplynutím výpovědní doby, která činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď smlouvy doručena druhé smluvní straně.

6.3 Nájemce je povinen vrátit Pronajímateli Předmět nájmu nejpozději poslední den trvání nájmu. Za tímto účelem je Nájemce povinen zabezpečit vyklizení Předmětu nájmu. O vrácení Předmětu nájmu Pronajímateli bude mezi smluvními stranami sepsán protokol, který bude zejména obsahovat popis stavu Předmětu nájmu, datum a podpisy smluvních stran. Předmět nájmu je vrácen Pronajímateli dnem, kdy jej Pronajímatel na základě písemného protokolu výslovně převezme.

6.4 Nájemce je povinen vrátit Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Článek 7. - Účel nájmu

7.1 Nájemce má právo používat Předmět nájmu v plném rozsahu k uskladnění svého vybavení učeben.

7.2 Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v rozsahu neobtěžujícím nadměrným způsobem okolí, a to v běžném čase, tak aby svým provozem nenarušoval veřejný klid.

7.3 Pozemek par. č. 2566/5 je Nájemce povinen užívat tak, aby tím nerušil užívání budovy a pozemku Pronajímateli, případně dalšímu nájemci.

7.4 Nájemce je povinen zajistit na své náklady vydání veškerých správních rozhodnutí a povolení, které se vztahují ke způsobu využití Předmětu nájmu, stejně jako k jeho případné změně oproti projektové dokumentaci a kolaudačnímu souhlasu, se kterým byl Nájemce předem seznámen. Pro tyto úkony je povinen Pronajímatel pro Nájemce zajistit plnou moc či další potřebnou součinnost.

7.5 Změna dohodnutého předmětu podnikání provozovaného v Předmětu nájmu včetně rozsahu druhu skladovaných věcí může být provedena pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran formou dodatku ke smlouvě. V případě porušení dohody o druhu skladovaných věcí bude toto považováno za užívání nebytových prostor v podstatném rozporu se smlouvou. Tím je dán důvod pro podání okamžité odstoupení od této smlouvy ze strany Pronajímatele.

- 7.6 Nájemce je oprávněn přenechat předmět pronájmu nebo jeho část do podnájmu jen se souhlasem Pronajímatele. Práva a povinnosti z této smlouvy se vztahují i na toho, komu byl Předmět nájmu přenechán do podnájmu. Za plnění této smlouvy v tomto případě ručí Nájemce Pronajímateli.

Článek 8. - Stavební úpravy, instalace, reklamy

- 8.1 Stavební úpravy v Předmětu nájmu lze provádět jen na základě písemného souhlasu Pronajímatele a to na vlastní náklady Nájemce. Po skončení doby nájmu je Nájemce povinen stavební úpravy odstranit a uvést Předmět nájmu do původního stavu, pokud se s Pronajímatelem nedohodne jinak. Pokud nedojde k uzavření dohody, či k odstranění stavebních úprav a jiných instalací na Předmětu nájmu včetně uvedení Předmětu nájmu do původního stavu, stávají se tyto investice dnem skončení nájmu bezplatné a bez nároku na jakoukoliv náhradu majetkem Pronajímatele. Tím není vyloučeno právo Nájemce sjednat dohodu se třetí stranou (případným novým Nájemcem Předmětu nájmu) o převzetí těchto stavebních úprav (investic), tato dohoda však vyžaduje souhlas Pronajímatele.
- 8.2 Pronajímatel souhlasí, aby si Nájemce po dobu trvání této nájemní smlouvy na investici do Předmětu nájmu, která byla provedena s písemným souhlasem Pronajímatele, prováděl odpisy za technické zhodnocení dle § 28 odst. 3 zák. č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, v platném znění.
- 8.3 Nájemce má právo umístit se souhlasem Pronajímatele na své náklady v Předmětu nájmu či na Předmětu nájmu reklamní prostředky. Rozsah reklamních prostředků, jejich estetické a technické provedení musí být schváleno Pronajímatelem.

Článek 9. - Další práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel

- 9.1 Pronajímatel je povinen přenechat Předmět nájmu Nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat.
- 9.2 Pronajímatel je povinen na své náklady udržovat budovu, ve které se nachází Předmět nájmu.
- 9.3 Pronajímatel je oprávněn kdykoli po předchozím písemném upozornění doručeném Nájemci ve lhůtě tři dny předem, vstoupit do Předmětu nájmu za účelem kontroly, zda Nájemce užívá Předmět nájmu řádným způsobem. Nájemce je povinen toto právo Pronajímatele respektovat a umožnit Pronajímateli přístup do Předmětu nájmu. Při mimořádných událostech, jako jsou havárie technologií, povodně, požáry či jiné mimořádné události je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu ihned bez předchozího upozornění.
- 9.4 Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním Předmětu nájmu spojeno. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek těchto služeb z důvodů na straně dodavatelů těchto služeb nebo na straně Nájemce.
- 9.5 Pronajímatel prohlašuje, že má uzavřenou platnou pojistnou smlouvu na pojištění nebezpečí vzniku škody na budově a že takovou pojistnou smlouvu bude mít platnou a účinnou po celou dobu trvání této smlouvy. Pronajímatel však vylučuje odpovědnost za škodu na věcech vnesených či umístěných v Předmětu nájmu, které nejsou součástí budovy.

Nájemce

- 9.6 Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl se stavem Předmětu nájmu podrobně seznámen a že jej v tomto stavu, který je způsobilý ke smluvenému užívání, přijímá do svého užívání.

- 9.7 Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu způsobem stanoveným v této smlouvě a přiměřeně povaze a určení Předmětu nájmu.
- 9.8 Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 9.9 Nájemce není oprávněn provozovat v Předmětu nájmu jinou činnost, nebo změnit podmínky či způsob jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu sjednaného touto smlouvou.
- 9.10 Nájemce není oprávněn postoupit obsah této smlouvy, tj. práva a povinnosti z této smlouvy či jejich část třetí osobě, jako součást obchodního závodu či jeho část na základě smlouvy o převodu, prodeji, nájmu či pachtu obchodního závodu či jeho části bez souhlasu Pronajímatele.
- 9.11 Jakékoli změny na Předmětu nájmu (zejména stavební činnost či úpravy podléhající ohlášení nebo povolení ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu /stavební zákon/) je Nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 9.12 Nájemce se zavazuje udržívat pořádek a čistotu v Předmětu nájmu, jakož i v okolí Předmětu nájmu.
- 9.13 Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést Pronajímatel a umožnit jejich provedení. Při porušení této povinnosti odpovídá Nájemce za škodu tím způsobenou.
- 9.14 Nájemce je povinen pečovat o to, aby na Předmětu nájmu nevznikla škoda. Nájemce odpovídá za poškození Předmětu nájmu. Nájemce je přitom odpovědný nejen za vlastní jednání, ale i za jednání třetích osob, tj. osob, jimž umožnil přístup k/do Předmětu nájmu.
- 9.15 Nájemce nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, plynu, nebo dalších rozvodů bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 9.16 Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, protipožárních a jiných předpisů v budově, v níž se nachází Předmět nájmu.
- 9.17 U všech přenosných elektrických zařízení a elektrických spotřebičů, která jsou ve vlastnictví či v užívání Nájemce a která budou umístěna na či v Předmětu nájmu, zajišťuje Nájemce revize, údržbu a opravy podle obecně závazných předpisů a technických norem. Kopie platné revizní zprávy o přenosných zařízeních Nájemce předá Pronajímateli do 3 dnů od provedení revize, nejpozději však vždy k 1.9. běžného roku.
- 9.18 Revize a provoz EPS provádí Pronajímatel na své náklady.
- 9.19 Nájemce není oprávněn v Předmětu nájmu skladovat nebezpečné věci.
- 9.20 Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání Předmětu nájmu zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění.
- 9.21 Nájemce zodpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví při práci svých zaměstnanců a za škody jim vzniklé při plnění pracovních úkolů nebo v přímé souvislosti s nimi, taktéž za bezpečnost a ochranu zdraví třetích osob ve spojení s ním jsoucích.
- 9.22 Nájemce je povinen dodržovat v rámci své celkové činnosti platné právní předpisy k zajištění požární ochrany. Jedná se zejména o zákon ČNR č. 133/85 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, včetně příslušných prováděcích předpisů, vyhlášek a nařízení. Pronajímatel si vyhrazuje právo, prostřednictvím pověřené osoby, provádět namátkové kontroly dodržování povinností na úseku požární ochrany v těchto pronajatých prostorách. Pokud tato kontrola zjistí nedostatky, je povinností Nájemce tyto nedostatky neprodleně odstranit, a to nejpozději v termínu, který určí pověřená osoba provádějící namátkovou kontrolu. V této souvislosti má Pronajímatel právo vstupovat do Předmětu nájmu za účelem provádění kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Nájemce je povinen poskytnout mu součinnost. Pokud nebude ze strany Nájemce součinnost poskytnuta, je oprávněn Pronajímatel vstoupit do Předmětu nájmu sám prostřednictvím záložních klíčů uložených u Pronajímatele či jím pověřené osoby.

- 9.23 Pro případ vzniku mimořádných událostí (požár, havárie apod.), je Nájemce povinen uložit jednu kompletní sadu klíčů od všech pronajatých prostor v zapečetěné obálce u Pronajímatele či jím pověřené osoby. Na obálku vyznačí, které osoby Nájemce a za jakých okolností mohou tuto obálku použít.
- 9.24 Nájemce prohlašuje, že má uzavřenou platnou pojistnou smlouvu na pojištění nebezpečí vzniku škody na věcech vnesených a umístěných v Předmětu nájmu, které nejsou součástí budovy a že takovou pojistnou smlouvu bude mít platnou a účinnou po celou dobu trvání této smlouvy.

Článek 10. - Sankce

- 10.1 V případě, že Nájemce Předmět nájmu nebo kteroukoliv jeho část nevrátí řádně a včas při skončení nájmu Pronajímateli, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s vrácením Předmětu nájmu nebo jeho části Pronajímateli. Smluvní pokuta je splatná do jednoho týdne ode dne, kdy Pronajímatel uplatní u Nájemce právo na její zaplacení.
- 10.2 V případě, že Nájemce i přes písemnou výzvu Pronajímatele poruší tyto povinnosti sjednané ve smlouvě:
- a) odmítne vpustit Pronajímatele do Předmětu nájmu za účelem kontroly a/i/nebo,
 - b) bude užívat Předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou a/i/nebo,
 - c) podnajme Předmět nájmu bez souhlasu Pronajímatele, přenechá, převede či jinak postoupí práva z nájmu z této smlouvy včetně převedení/pachtu obchodního závodu
- je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den trvání porušení kterékoliv ze sjednaných povinností. Smluvní pokuta je splatná do jednoho týdne ode dne, kdy Pronajímatel uplatní u Nájemce právo na její zaplacení.
- 10.3 Pro případ prodlení Nájemce s úhradou jakéhokoli peněžního plnění ve prospěch Pronajímatele založeného touto smlouvou, vzniká Pronajímateli vůči Nájemci právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení. Nájemce je pak na výzvu Pronajímatele takovou uplatněnou smluvní pokutu Pronajímateli uhradit. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody.
- 10.4 Pro případ prodlení Pronajímatele s vrácením kauce (či její zbývající části) nazpět Nájemci, vzniká Nájemci vůči Pronajímateli právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení. Pronajímatel je pak na výzvu Nájemce takovou uplatněnou smluvní pokutu uhradit. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.
- 10.5 Smluvní pokuty jsou splatné do jednoho týdne ode dne, kdy oprávněná smluvní strana uplatní u povinné smluvní strany nárok na její zaplacení.

Článek 11. - Závěrečná ustanovení

- 11.1 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy platná a účinná, neb smluvní strany mají zájem na jejím uzavření i pro ten případ. Namísto neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Strany se pak zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které by svým obsahem nejlépe odpovídalo záměru ustanovení neplatného či neúčinného.

- 11.2 Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla podepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, řádně, jasně, srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
- 11.3 Jakékoliv změny a úpravy této smlouvy mohou být ve smyslu ust. § 564 NOZ prováděny pouze písemnou formou na základě písemného dodatku k této smlouvě, podepsaného Pronajímatelem a Nájemcem. Smluvní strany po dohodě vylučují, aby jakékoliv změny či dodatky této smlouvy byly činěny jinou než písemnou formou.
- 11.4 V případě, že se Pronajímatel rozhodne pronajímanou nemovitost prodat, zavazuje se nemovitost nabídnout přednostně Nájemci za finančních podmínek, které by akceptoval aktuální realitní trh.
- 11.5 Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálu, z nichž každá strana obdrží dva výtisky. Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu posledního z účastníků. Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu posledního z účastníků.
- 11.6 Tato smlouva se řídí právem České republiky.
- 11.7 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 11.8 Přílohou č. 1 této smlouvy je plánec s vyznačením Předmětu nájmu.

V Českých Budějovicích dne 22.5. 2024

.....
Pavel Rottner

(Pronajímatel)

.....
Střední škola obchodní, České Budějovice, Husova 9
zastoupena ředitelkou školy
Mgr. Jarmilou Benýškovou
(Nájemce)

.....
Petr Rottner

(Pronajímatel)