

S m l o u v a **o nájmu nebytových prostor**

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění mezi smluvními stranami podle svého prohlášení plně způsobilými k právním úkonům, a to

1. Smluvní strana – pronajímatel (škola):
Obchodní akademie Dr. Albína Bráfa, Hotelová škola a Jazyková škola s právem státní jazykové zkoušky Třebíč
Sirotčí 4
674 01 Třebíč
zastoupená ředitelkou Mgr. Kamilem Novákem
IČO: 66610699
Bankovní spojení: KB Třebíč, č.ú. 3538711/0100
Příspěvková organizace zřízená Krajem Vysočina
2. Smluvní strana – nájemce (firma):
SHOEDOS, s.r.o.
Jenečská 230/14, Liboc
161 00 Praha 6
zastoupená jednatelem Janem Dostálem
IČO: 047 34 971
Společnost je zapsaná u Městského soudu v Praze, sp.z. C 251982
dále jen firma

Článek I. - Předmět a účel nájmu

Pronajímatel hospodaří se svěřeným majetkem ve vlastnictví Kraje Vysočina tj. budovou školy č.p. 609 postavené na pozemku par. č. st. 2296, v katastru nemovitostí zapsané na LV č. 7548 pro obec a katastrální území Třebíč. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn s tímto majetkem disponovat, včetně svěřených nebytových prostor v předmětné nemovitosti do nájmu třetím osobám, a je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a nebytové prostory specifikované v této smlouvě nájemci pronajmout.

Na základě této smlouvy je firma oprávněna používat místnost č. 106 v přízemí této budovy o výměře 120 m² k zajištění vlastní produkce výrobků za použití vlastního vybavení v pracovní dny mimo doby svátků.

Článek II. - Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.3.2025 do 31.12.2025.

Nájemní smlouva může být prodloužena vzájemnou dohodou účastníků smlouvy formou dodatku ke smlouvě (dohoda musí být písemná a podléhá stejnému režimu jako smlouva nová).

Článek III - Cena nájmu a služeb

Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného bude činit 195.000,- Kč/03-12/2025 včetně ceny služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy. Smluvní strany se dohodly na úhradě poskytovaných služeb ve výši 120.000,--Kč/03-12/2025. Nájemné je tedy ve výši 75.000,-- Kč/03-12/2025.

Po dobu trvání nájemní smlouvy je pronajímatel povinen nájemci zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajatých prostor spojeno a to:

- dodávku tepla
- dodávku elektrické energie
- dodávku pitné vody a odvádění odpadní vody
- svoz komunálního odpadu.

Nájemné včetně ceny za služby poskytované v souvislosti s nájmem bude vyúčtováno fakturou pololetně. Faktura za 1. pololetí bude vystavena na začátku měsíce května a za 2. pololetí v měsíci listopadu.

Firma se zavazuje k úhradě faktur v dohodnuté výši a termínu, tj. do 10 dnů od doručení faktury, přičemž dnem doručení se rozumí den zapsání faktury do poštovní evidence firmy.

Pokud firma bude v prodlení s úhradou faktury o více jak 20 dnů, je škola oprávněna od smlouvy odstoupit a firma do 3 dnů uvolní užívané prostory na vlastní náklady. V tomto případě firma nemůže uplatňovat vůči škole žádné majetkové či jiné sankce.

Peněžitý závazek (dluh) firmy se považuje za splněný v den, kdy je částka připsána na účet školy.

Článek IV. – Ukončení nájemní smlouvy

Smlouva končí uplynutím doby, na kterou byla sjednána. Dále je možné ukončit smlouvu dohodou smluvních stran.

Výpovědní lhůta činí 2 měsíce. Výpovědní lhůta počíná běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Odstoupit od smlouvy lze i pro hrubé porušování základních povinností druhé smluvní strany. Po ukončení nájemní smlouvy je nájemce povinen předat pronajaté prostory ve stavu, v jakém se nacházel ke dni vzniku nájemní smlouvy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Smluvní strany sjednaly pro případ, že by se nepodařilo poštovní zásilkou doručit adresátovi na poslední známou adresu jeho sídla, fikci doručení tak, že účinky doručení nastanou okamžikem, kdy osoba oprávněná k provozování poštovních služeb vrátí odesílateli zásilku jako nedoručitelnou, a to jak z důvodu, že nebyla v úložní lhůtě vyzvednuta, tak z důvodu, že se adresát na místě svého sídla nezdržuje, a druhému smluvnímu účastníkovi neoznámil změnu svého sídla, či odmítl zásilku převzít.

Článek V. – Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

Pronajímatel přenechává pronajaté nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu a v tomto stavu je povinen je udržovat po celou dobu trvání nájmu.

Pronajímatel je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí nemovitosti a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět, s čímž nájemce výslovně souhlasí.

Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nemovitosti ke smluvenému účelu a v rozsahu stanoveném touto smlouvou.

Nájemce je povinen:

- hradit včas a řádně stanovené nájemné
- dodržovat vnitřní předpisy a pokyny pronajímatele, s nimiž byl předem seznámen a které souvisejí s předmětem nájmu
- dodržovat bezpečnostní a požární předpisy a předpisy týkající se ochrany zdraví a majetku
- případné škody vzniklé na majetku pronajímatele činností nájemce hradit ze svého
- nést odpovědnost za škody na zdraví a majetku třetích osob, kterým umožnil do pronajatých prostor vstup

- udržovat vnější plochy (zeleň) před vstupem
- umožnit vstup pracovníkům školy do těchto prostor za účelem kontroly nebo provedení příslušných oprav
- dodržovat zákaz kouření v celé budově školy
- nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škody, která nesplněním těchto povinností vznikla.
- u elektrických strojů a zařízení včetně přívodů k těmto strojům a zařízením, kterými si nájemce vybavil pronajaté prostory, zajišťuje na vlastní náklady kontroly, revize, údržbu a opravy podle obecně závazných předpisů a technických norem, které se k těmto zařízením a povinnostem vztahují. Tato zařízení jsou majetkem nájemce a tento nese plnou odpovědnost za škody vzniklé nedodržením zmíněných předpisů a norem. Umožní zástupcům školy nahlédnout do revizních zpráv těchto zařízení.
- nájemce je povinen pronajaté prostory udržovat v dobrém stavu a nést náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami. Za drobené opravy se považují opravy, jestliže náklady na jednu opravu nepřevyší 10.000,--Kč bez DPH.

Nájemce odpovídá za plnění platné legislativy v oblasti ochrany životního prostředí. Je povinen třídit ostatní odpad a tento umísťovat do nádob na separovaný odpad. Nakládání a likvidaci nebezpečných odpadů si zajišťuje sám na vlastní náklady.

Nájemce není oprávněn provádět bez předchozího souhlasu pronajímatele jakékoli stavební úpravy, dále není oprávněn přenechat pronajatý majetek do podnájmu dalším osobám.

Článek VII. – Závěrečná ujednání

Skutečnosti ve smlouvě blíže neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

Smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými smluvními stranami.

Smlouva se vyhotovuje ve 2 výtiscích, z nichž škola obdrží 1 výtisk a 1 výtisk je určen pro firmu.

Smluvní strany souhlasí s uveřejněním celého znění této smlouvy vč. všech případných dodatků na Portále příspěvkových organizací v souladu s pravidly zřizovatele Kraje Vysočina a v informačním systému veřejné správy – Registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že zákonnou povinnost dle § 5 odst. 2 zákona o registru smluv splní pronajímatel. Současně berou obě smluvní strany na vědomí, že v případě nesplnění zákonné povinnosti je smlouva do tří měsíců od jejího podpisu bez dalšího zrušena od samého začátku. Dále prohlašují, že údaje, uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

Po přečtení smlouvy strany souhlasí s jejím obsahem, prohlašují, že její ujednání odpovídají jejich pravé a svobodné vůli a že smlouva nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy

V Třebíči 23. 1. 2025

Mgr. Kamil Novák, ředitel školy

V Třebíči 23. 1. 2025

Jan Dostál, jednatel