

Smlouva o nájmu prostoru

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2302 zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, těmito smluvními stranami:

Mgr. Petr Janda, MBA

DIČ 710914/4713

bankovní spojení:

dále jen „pronajímatel“

a

**Středisko služeb školám a Zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků
Brno, příspěvková organizace**

Hybešova 15, 602 00 Brno

IČO: 60555980

DIČ: CZ60555980

Tel: 543 426 011

FAX: 543 426 057

E-mail: podatelna@sssbrno.cz

zastoupená: Mgr. Jan Juřík / ředitel

dále jen „nájemce“

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí zapsaných v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo **na listu vlastnictví č. 4203 pro obec Znojmo a k.ú. Znojmo – město: pozemku parc.č. 2138, jehož součástí je budova čp. 1262.** Jedná se o budovu na adrese Jana Palacha 1262/11 ve Znojmě. Dále pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem parkovacího stání nacházejícího se na pozemku parc. č. 2138 v k.ú. Znojmo – město (793418).
- 1.2 Nájemce prohlašuje, že je příspěvkovou organizací Jihomoravského kraje, a jeho hlavní činností jsou poradenské a konzultační služby školám, vzdělávací programy a akce pro pedagogické pracovníky a zaměstnance škol a školských zařízení.

II. Předmět nájmu

- 2.1 Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do užívání nebytové prostory nacházející se v II. NP budovy čp. 1262 o celkové podlahové ploše 223 m², terasa 19m² v k.ú. Znojmo – město (793418).(dále jen „**předmět nájmu**“). Grafické zobrazení prostor tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
- 2.2 Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně parkovacího stání ve dvorní části umístěné za budovou čp. 1262.
- 2.3 Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu a to ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 2.4 Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, je mu znám stavebně technický stav a konstatuje, že pro účely nájmu je předmět nájmu zcela vyhovující a s tímto jej od pronajímatele do svého užívání přijímá. Předmět nájmu nájemce přebírá ve stavu dohodnutém mezi pronajímatelem a nájemcem, a je odsouhlasen podpisem na předávajícím protokolu – viz příloha č.2
- 2.5 Nájemce má právo opatřit předmět nájmu štíty, návěstími a podobnými znameními pouze se souhlasem pronajímatele.

III. Účel nájmu

- 3.1 Účelem nájmu je využití prostor pro poradenské a konzultační činnosti vůči školám, vzdělávací programy a akce pro zaměstnance škol a školských zařízení.
- 3.2 Nájemce je povinen předmět nájmu užívat pouze k účelu nájmu, v rámci předmětu činností nájemce, dle Zřizovací listiny organizace, a uvedeného v odstavci 1.2 této smlouvy.

IV. Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení

- 4.1 Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné ve výši **1 690,- Kč/m²/rok** (částka je bez DPH), celková částka činí **376 870,- Kč** bez DPH ročně, **31 406,- Kč** bez DPH měsíčně.
- 4.2 Nájemce se zavazuje platit 10,- za m², tedy 2 230,- Kč bez DPH za měsíc - na služby spojené s užíváním společných prostor (spotřeba el. energie, úklid spol. prostor).
- 4.3 Nájemce je povinen platit si sám na vlastní účet úhrady spojené s užíváním nájmu.

- 4.4 Nájemné je splatné nejpozději vždy do 15. dne předcházejícího měsíce na účet pronajímatele č.ú. 3211888883/6800, VS viz. vystavená faktura. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet pronajímatele.
- 4.5 Spolu s nájemným dle této smlouvy je poskytována dodávka následujících služeb: elektrická energie, elektřina společných prostor, odvoz komunálního odpadu vodné, stočné a spotřeba topné a chlazené vody (dálkové), (dále jen „služby“). Nájemce se zavazuje kromě sjednaného nájemného hradit měsíčně pronajímateli zálohové úhrady na služby ve výši 5 000,- Kč bez DPH měsíčně a to na účet pronajímatele č.ú. 3211888883/6800, VS viz. Vystavená zálohová faktura. Zálohy na služby budou vyúčtovány dle skutečné spotřeby nájemce vždy k 31.12. a to na základě dokladů o skutečné spotřebě nájemce, které pronajímatel přiloží ke konečnému vyúčtování záloh na služby. V případě, že celková výše nákladů za služby za rok bude při vyúčtování vyšší než celková výše záloh, nájemce uhradí rozdíl pronajímateli na jím sdělený účet do 20 dnů ode dne doručení vyúčtování. V případě, že celková výše nákladů za služby za rok bude při vyúčtování nižší než celková výše záloh, pronajímatel uhradí rozdíl nájemci na jím sdělený účet do 20 dnů ode dne doručení vyúčtování.
- 4.6 Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo každoročně upravovat výši nájemného v souladu s ust. § 2248 občanského zákoníku, a to vždy od 1.1. každoročně podle míry inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem za přecházející kalendářní rok. Zvýšení či snížení nájemného bude stranami aplikováno nejdříve od 1.1.2019. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci novou výši nájemného po vyhlášení inflace či deflace formou písemné výzvy, jejíž součástí bude celková částka nově platného nájemného. Rozdíl mezi původní výší nájemného, kterou nájemce hradil na základě původní výše nájemného a novou výší nájemného po jejím navýšení o inflaci či snížení o deflaci, je nájemce povinen uhradit na základě výzvy vystavené pronajímatelem a doručené nájemci nejpozději do 14 dní od doručení takové výzvy.
- 4.7 Pronajímatel s nájemcem se dohodli na složení jistoty ve výši 0,- Kč. Nájemce se zavazuje vložit tuto jistotu na účet pronajímatele uvedený v odstavci 4.3 této smlouvy a to nejpozději v den podpisu této smlouvy.
- 4.8 Jistotu nebo její část je pronajímatel oprávněn použít během doby trvání anebo na základě ukončení této smlouvy (ať již uplynutím doby nebo předčasným ukončením smluvního vztahu) podle podmínek v ní uvedených či v souladu s principy zakotvenými v zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zejména za účelem:
- a) započtení jakýchkoliv částek nájemného dlužných nájemcem podle této smlouvy pronajímateli;
 - b) úhrady nákladů na odstranění škody vzniklé na předmětu nájmu.
- 4.9 Pokud dojde k čerpání celé nebo části jistoty, je nájemce povinen tuto jistotu doplnit do původní výše, a to ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne doručení výzvy pronajímatele nájemci.
- 4.10 Pronajímatel se zavazuje jistotu spolu s úroky alespoň ve výši zákonné sazby, resp. její nepoužitou část, po skončení nájmu nájemci vrátit, pokud nebyla oprávněně čerpána, a to

do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce předmět nájmu vyklidil a vyklizený předal pronajímateli ve stavu, v jakém jej od pronajímatele na počátku nájemního vztahu založeného touto smlouvou převzal. Pronajímatel je povinen jistotu spolu s úroky vrátit bezhotovostní platbou na účet nájemce, z něhož byla jistota pronajímateli nájemcem poukázána, případně na účet jiný či hotovostní platbou dle písemné dohody obou smluvních stran.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

5.1 Pronajímatel je povinen:

- a) předat nájemci předmět nájmu ve stavu dohodnutém v odstavci 2.6 této smlouvy pro vytvoření interiéru způsobilého podle vlastního návrhu, předem schváleného pronajímatele, k provozování nájemcovy činnosti v souladu s účelem nájmu, a to nejpozději dne 1.8.2017.
- b) udržovat předmět nájmu ve stavu, aby mohl sloužit tomu užívání v souladu s touto smlouvou;
- c) zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu;

5.2 Nájemce je povinen:

- a) řádně a včas pravidelně hradit pronajímateli sjednané nájemné;
- b) užívat předmět nájmu výlučně jen k dohodnutému účelu, užívat jej hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
- c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady na předmětu nájmu (ve vlastnictví pronajímatele), které může při pečivém užívání zjistit, jakož i na hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
- d) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho úklid a běžnou údržbu; ostatní údržbu věci a její nezbytné opravy provádí pronajímatel;
- e) provádět jakékoliv další stavební úpravy, než uvedené v odstavci 5.3 této smlouvy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele; pronajímatel se v takovém případě zavazuje k zamýšleným stavebním úpravám vyjádřit (tj. poskytnout nebo odepřít svůj souhlas) do jednoho (1) měsíce od doručení žádosti o vyjádření. V případě, že se v této lhůtě pronajímatel nevyjádří, je povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den, ve kterém je v prodlení s poskytnutím vyjádření;
- f) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu stranami dohodnutém přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly užívání v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost; vzniknou-li nájemci činnosti pronajímatele podle předchozí věty obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného;
- g) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a

ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;

- h) zabezpečit pro uložení odpadu vlastní popelnici a zajistit na své náklady likvidaci a odvoz svého veškerého vyprodukovaného odpadu; při nakládání s odpady a předcházení jejich vzniku je povinen postupovat dle zák.č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů; umístění popelnice je nájemce povinen projednat s pronajímatelem;
- i) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak; a
- j) uzavřít smlouvu o pojištění předmětu nájmu, ohraničení prostoru, jako jsou okna, vstupní dveře, vitríny apod.

5.3 Nájemce je oprávněn provést na své náklady interiérové úpravy předmětu nájmu za účelem vytvoření prostor pro svoji činnost pouze po písemném odsouhlasení pronajímatele.

VI. Doba nájmu

6.1 Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, s účinností ode dne 01. 09. 2017 do 01.08. 2022.

6.2 Nájem zaniká:

a) písemnou dohodou smluvních stran;

b) uplynutím doby a to pro případ, že nájemce písemně pronajímateli nesdělí zájem prodloužit nájemní vztah na časový úsek v délce pěti (5) let;

c) výpovědí ze strany pronajímatele v případě, že je nájemce po dobu delší než tři (3) měsíce v prodlení s placením nájemného, přičemž výpovědní doba je tříměsíční.

6.3 Smluvní strany sjednávají opční právo ve prospěch nájemce na prodloužení nájemního vztahu za shodných podmínek a dobou pěti (5) let s tím, že takové právo nájemci přísluší za podmínky, kdy nejpozději 6 měsíců před uplynutím doby sjednané po trvání nájemního vztahu dle odstavce 6.1 této smlouvy písemným způsobem sdělí pronajímateli zájem na dalším zachování nájemního vztahu.

VII. Závěrečná ustanovení

7.1 Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.

7.2 Smlouva byla vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom (1) stejnopise.

- 7.3 Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
- 7.4 Tato smlouva představuje úplné ujednání mezi smluvními stranami a nahrazuje veškeré předchozí dohody smluvních stran, písemné či ústní, týkající se předmětu této smlouvy.
- 7.5 Tato smlouva a veškeré mimosmluvní závazky vzniklé z této smlouvy a v souvislosti s ní, jakož i práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené, se řídí českým právem, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 7.6 Pokud některá ustanovení této smlouvy bude v rozporu s platnými právními předpisy nebo bude či se stane neplatným nebo nevymahatelným (ať již zcela nebo z části), nebude tím dotčena platnost nebo vymahatelnost ostatních ustanovení této smlouvy. Neplatné ustanovení bude považováno za nahrazené platným ustanovením, které uspokojuje ducha a účel neplatného ustanovení.
- 7.7 Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností obecnými soudy České republiky.
- 7.8 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran.

Ve Znojmě, dne 22.6.2017

Pronajímatel:

Mgr. Petr Janda, MBA

Nájemce:

Středisko služeb školám a Zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků Brno, příspěvková organizace

Jméno: Mgr. Jan Juřík
Funkce: ředitel



Středisko služeb školám a Zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků Brno, příspěvková organizace

Hybešova 253 / 15, Brno
IČ: 60555980

www.sssbrno.cz
DIČ: CZ60555980