

959

Z

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

(dále jen „smlouva“)

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, mezi účastníky, kterými jsou:

ITB Engineering & Production s.r.o.

se sídlem: Za Cihelnou 956/4, 373 72 Lišov

zastoupený: Ing. Jaromírem Vrbkou a Ing. Zuzanou Rowland, jednatelem

IČ: 03223264

(dále jen „pronajímatel“)

a

Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích, veřejná vysoká škola

se sídlem: Okružní 517/10, 37001 České Budějovice - České Budějovice 4

zastoupený: doc. Ing. Markem Vochozkou, Ph.D., MBA, rektorem

IČ: 75081431

(dále jen „nájemce“)



o obsahu, jak dále následuje:

I.


PŘEDMĚT NÁJMU

- (1) Pronajímatel prohlašuje a výpisem z katastru nemovitostí (katastrální území České Budějovice 4, list vlastnictví číslo 1813, jehož kopie je jako Příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy) dokládá, že je výlučným vlastníkem objektu – sklad Hustopečská hala na pozemku 1201/58, Okružní 1a v části obce České Budějovice.
- (2) V jednotce se nacházejí nebytové prostory – skladové plochy. Část této plochy o celkové výměře 342 m² (graficky vyznačené v plánu, který je jako Příloha č. 2 nedílnou součástí této smlouvy) je předmětem pronájmu dle této smlouvy.

II.

PROJEV VŮLE

- (1) Pronajímatel přenechává nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy do nájmu nebytové prostory popsané výše v čl. I odst. 2 této smlouvy (dále jen „*předmět nájmu*“ nebo „*nebytové prostory*“) za nájemné uvedené v čl. III této smlouvy a nájemce předmět nájmu do nájmu přijímá a zavazuje se za jeho užívání platit sjednané nájemné.
- (2) Nájem dle této smlouvy se sjednává k provozování podnikatelské činnosti v souladu s předměty podnikání nájemce uvedených ve výpisu z obchodního rejstříku a zavazuje se pronajaté prostory užívat v souladu s ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Prostory se pronajírají především za účelem provozování výrobního provozu.

- 
- (3) Nájemce je povinen oznámit pronajímateli každou zamýšlenou změnu sjednaného účelu nájmu bez ohledu na to, jakým způsobem taková změna ovlivní využití předmětu nájmu a je povinen vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas s takovou změnou.
 - (4) Nájemce je povinen řídit se platným provozním řádem budovy vydaným vlastníkem nemovitosti, který obdrží nájemce při podpisu smlouvy.
 - (5) Spolu s užíváním předmětu nájmu je nájemce oprávněn požívat plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu dle čl. IV a je povinen za tato plnění platit úhradu za podmínek uvedených v čl. IV této smlouvy.
 - (6) Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a prohlašuje, že jeho stav je ke dni uzavření této smlouvy fakticky způsobilý k smluvenému účelu nájmu.
 - (7) Spolu s předmětem nájmu je nájemce oprávněn zdarma užívat 4 parkovací místa u objektu skladu. Přesné umístění parkovací plochy určí pronajímatel, nájemce je toto povinen dodržovat pod sankcí ztráty tohoto oprávnění.

III. NÁJEMNÉ

- (1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné 21.600,- Kč/měsíc bez DPH (slovy: „dvacetjednatísíc šestset korun českých“), což činí 259.200,- Kč/ročně. Smluvní strany se domluvily, že bude nájemné účtováno s DPH, které bude vypočteno v zákonné výši.
- (2) Nájemné za příslušný měsíc je splatné vždy k 15. dni tohoto měsíce na základě vystavené faktury. Nájemce je povinen platit nájemné v souladu s předchozí větou bankovním převodem na účet pronajímatele uvedený na faktuře.
- (3) Případné využití skladové techniky (např. vysokozdvizný vozík DESTA, atd....), která je vlastnictvím pronajímatele, není předmětem této smlouvy a bude účtováno samostatně podle skutečné doby používání.
- (4) Pronajímatel má právo provést jedenkrát ročně jednostranně úpravu sjednaných částek nájemného, a to dle dosaženého procenta míry inflace za předchozí rok, vyhlášeného Českým statistickým úřadem. Změnu výše nájemného sdělí pronajímatel nájemci písemně s tím, že změna nájemného je účinná zpětně vždy od 1.1. daného roku, v němž byl index vyhlášen. Upravené nájemné bude pronajímatelem nájemci doúčtováno v nejbližší faktuře následující po písemném sdělení pronajímatele o uplatnění inflační doložky a změně výše nájemného.
- (5) V případě, že nájemce nezaplatí nájemné řádně podle předchozích odstavců tohoto článku, je v prodlení a je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 0,05 % z fakturované částky za každý byt jen započatý den prodlení. Vedle smluvní pokuty je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci případnou náhradu škody, a to v plném rozsahu.

IV. PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU NÁJMU A ÚHRADA ZA NĚ

- (1) Pronajímatel bude nájemci po dobu trvání nájmu umožňovat odběr následujících s nájmem souvisejících plnění:
 - elektrická energie,
 - voda a odvádění odpadních vod,(dále jen „*plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu*“).
- (2) Nájemce je povinen platit pronajímateli úhrady za elektrickou energii, teplo a vodu dle skutečné spotřeby vykázané na měřidlech uvedených plnění a podložené rozpočtem na jednotlivé uživatele, a to v cenách účtovaných pronajímateli dodavateli těchto plnění. Nájemce je povinen platit pronajímateli měsíční zálohu na úhradu za uvedená plnění v celkové výši 10.000,- Kč měsíčně včetně DPH. V zájmu přizpůsobení výše zálohy předpokládané výši úhrad za jednotlivá plnění dle skutečné spotřeby nájemce je pronajímatel oprávněn výši zálohy upravit. Nová výše zálohy je pro nájemce závazná od měsíce následujícího po měsíci, v němž bude nová výše zálohy nájemci sdělena.
- (3) Platby podle odst. 2 a odst. 3 jsou splatné spolu s nájemným za stejných platebních podmínek stanovených v čl. III této smlouvy. Ustanovení čl. III odst. 5 se v případě prodlení nájmu s placením zálohy použije obdobně i pro platbu záloh dle bodu 1. tohoto článku.
- (4) Pronajímatel provede vždy po skončení kalendářního roku roční vyúčtování záloh na úhrady za plnění uvedená v odst. 2. Toto vyúčtování je pronajímatel povinen předložit nájemci nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku. Případný přeplatek na zálohách je pronajímatel povinen nájemci vrátit nejpozději do 15 dnů od předložení vyúčtování nájemci. Případný nedoplatek je nájemce povinen zaplatit pronajímateli nejpozději do 15 dnů od předložení vyúčtování, a to na základě vystavené faktury na účet pronajímatele určený touto smlouvou pro placení nájemného. V případě prodlení nájmu se zaplacením nedoplatku se použijí ustanovení čl. III odst. 5 obdobně.
- (5) Úhrady za jiné služby (např. telefon, internet) bude nájemce platit přímo dodavatelům těchto plnění. Porušení smluv uzavřených mezi nájemcem a dodavateli uvedených plnění se považuje rovněž za porušení této smlouvy.

V. KAUCE

- (1) K zajištění peněžitých závazků nájemce vůči pronajímateli, které mohou vzniknout na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, včetně náhrady škody, je nájemce povinen nejpozději do 3 dnů od uzavření této smlouvy uhradit pronajímateli kauci ve výši jednoho nájmu a to ve výši 10.000,- Kč plus DPH dle zákona (dále jen „kauce“), jinak je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- (2) Pronajímatel je oprávněn použít kauci k úhradě jakéhokoliv splatného závazku nájemce, a to tak, že svou splatnou pohledávku odpovídající závazku nájemce jednostranně započte proti pohledávce nájemce na vrácení kauce (viz odst. 3),

příčemž obě pohledávky v dotčeném rozsahu zaniknou ke dni doručení oznámení o započtení nájemci. V rozsahu, v jakém se v důsledku výše popsaného započtení kauce vyčerpá, je nájemce povinen kauci doplnit, a to nejpozději v nejbližší den splatnosti běžného nájemného, jinak je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

- (3) Pronajímatel je povinen vrátit nájemci kauci nejpozději do 1 měsíce ode dne skončení nájmu, vyklizení předmětu nájmu a jeho předání pronajímateli.

VI. DOBA NÁJMU


- (1) Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to od 18. 4. 2016. Obě smluvní strany mají právo tuto smlouvu písemně vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou.
- (2) Nájem skončí též výpovědí některé smluvní strany z důvodů uvedených dále v této smlouvě, odstoupením od smlouvy dle obecně závazného právního předpisu či této smlouvy nebo písemnou dohodou smluvních stran.
- (3) Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět z následujících důvodů:
- a) z důvodů uvedených v obecně závazném právním předpisu, kterým se právní vztah založený touto smlouvou řídí, nebo
 - b) z důvodu porušení byť jen některé z povinností nájemce stanovených v čl. VII. bod 2 nebo při hrubém porušení provozního řádu budovy
 - c) z důvodu opakovaného porušení byť jen některé z povinností nájemce (tj. porušení ve třetím nebo dalším případě v průběhu 6 kalendářních měsíců po sobě jdoucích) stanovených v čl. VII. bod 2 nebo při porušení provozního řádu budovy.
- (4) Nájemce je oprávněn nájem vypovědět z důvodů uvedených v obecně závazném právním předpisu, kterým se právní vztah založený touto smlouvou řídí. Za ztrátu způsobilosti k provozu činnosti, pro kterou si nájemce předmět nájmu se pro účely této smlouvy nepovažuje případ, kdy nájemci zanikne živnostenské oprávnění na základě jeho žádosti.
- (5) Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat zpět pronajímateli nejpozději v den, kterým nájem končí, a to ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání předmětu nájmu zpět pronajímateli bude smluvními stranami sepsán protokol, ve kterém se zejména uvede stav předmětu nájmu v době jeho předání zpět pronajímateli, stav měřidel plnění poskytovaných s užíváním předmětu nájmu ke dni předání a den tohoto předání. Účastníci této smlouvy jsou povinni protokol podepsat, přičemž v případě výhrad k jeho obsahu jsou oprávněni takovou výhradu v protokolu uvést. Nepředá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli včas podle první věty tohoto odstavce, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý i jen započatý den prodlení. Odmítne-li některá smluvní strana podepsat předávací protokol nebo neposkytne-li součinnost potřebnou k pořízení protokolu nejpozději v den, kterým nájem končí, je povinna zaplatit druhé straně smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč. Smluvní pokuty dle tohoto odstavce jsou splatné vždy 3 dny poté, co na ně vzniklo smluvní straně právo. Vedle smluvní pokuty je oprávněná smluvní strana oprávněna požadovat po povinné smluvní straně náhradu případné škody, a to v plném rozsahu.

VII. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

(1) Práva nájemce:

- a) Nájemce je oprávněn v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy užívat předmět nájmu a odebírat plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu.
- b) Nájemce je oprávněn se souhlasem pronajímatele umístit u vchodu na vhodném místě informační tabuli pro veřejnost. Toto oprávnění trvá pouze po dobu trvání nájmu dle této smlouvy. Po skončení nájmu je pronajímatel oprávněn odstranit z budovy všechny štítky, tabulky, vývěsky či jiná označení, na nichž jsou uvedeny údaje o nájemci.
- c) Nájemce je oprávněn po dobu trvání nájmu užívat poštovní schránku, kterou mu pronajímatel na vhodném místě v budově vyčlení.

(2) Povinnosti nájemce:

- a) Nájemce  vinen v souladu s touto smlouvou platit nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu.
- b) Nájemce je povinen zdržet se chování v budově nebo předmětu nájmu, kterým by rušil ostatní uživatele nebytových prostor a bytů v budově a sousedících budovách zejména hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými i tekutými odpady, světlem či vibracemi, znečišťoval společné prostory či působil škodu pronajímateli nebo třetím osobám.
- c) Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli potřebu údržby a oprav, které je povinen provést pronajímatel.
- d) Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy dle domluvy s pronajímatelem.
- e) Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v předmětu nájmu nebo v budově způsobil on sám nebo osoby, které do předmětu nájmu s jeho souhlasem nebo vědomím vstoupily. V tomto případě je nájemce povinen toto oznámit neprodleně pronajímateli.
- f) Nájemce je povinen ukládat odpad vzniklý z provozu nebytových prostor pouze v místech k tomu pronajímatelem určených. V případě, že pronajímatel zavede systém třídění odpadů, je nájemce povinen při nakládání s odpady tento systém dodržovat.
- g) Nájemce je povinen na své náklady sjednat pojištění vybavení předmětu nájmu a pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho činností v předmětu nájmu a existenci takového pojištění pronajímateli na jeho žádost prokázat.
- h) Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě.
- i) Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu budovy nebo předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

(3) Práva pronajímatele:

- a) Pronajímatel je oprávněn ke vstupu do předmětu nájmu, a to za účelem kontroly způsobu užívání předmětu nájmu nájemcem nebo za účelem plnění práv a povinností

pronajímatele, vyplývajících z obecně závazných právních předpisů nebo této smlouvy.

- b) Pronajímatel je oprávněn za účelem zabránění vzniku škody nebo odvrácení či zmírnění jejích následků překonat uzamčení či jiná opatření k zabránění vstupu a vstoupit i bez předchozího oznámení do předmětu nájmu a provést nezbytná opatření, nebude-li nájemce v potřebné době k dosažení při vynaložení veškerého úsilí, které lze po pronajímateli rozumně požadovat.

(4) Povinnosti pronajímatele:

- a) Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno, a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
- b) Pronajímatel je povinen umožnit nájemci a jeho zákazníkům přístup do předmětu nájmu a umožnit jeho zásobování v rozsahu odpovídajícím účelu nájmu.
- c) Pronajímatel je povinen provádět opravy a údržbu předmětu nájmu, které jsou nad rámec drobných oprav a běžné údržby prováděných nájemcem.

VIII.

ZVLÁŠTNÍ UJEDNÁNÍ

- (1) Smluvní strany se zavazují používat při vzájemné komunikaci kontaktní údaje uvedené u jejich generálií shora v této smlouvě. Dále jsou smluvní strany povinny si bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 týdne, sdělovat jakoukoliv změnu těchto údajů.
- (2) Smluvní strany se zavazují, že veškeré spory týkající se této smlouvy a právního vztahu jí založeného, budou řešit přednostně smírnou cestou. Nebude-li smírné řešení možné, dohodly se smluvní strany, že místně příslušným soudem pro soudní řešení veškerých sporů je v závislosti na věcné příslušnosti Okresní či Krajský soud v Českých Budějovicích.



IX.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- (1) Práva a povinnosti účastníků této smlouvy se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění, nestanoví-li tato smlouva jinak.
- (2) Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí
 - Příloha č. 2 - Plánek nebytových prostor – vyznačení skladu
 - Příloha č. 3 - Plánek společných prostor – vyznačení společných prostor
- (3) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření. Je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží jeden a nájemce dva.

- (4) Změny této smlouvy lze sjednávat pouze písemně, formou číslovaných dodatků, se souhlasem obou smluvních stran, jinak jsou neplatné.
- (5) Tato smlouva vyjadřuje úplný konsenzus smluvních stran o obsahu právního vztahu, který je smlouvou založen, a v tomto smyslu nahrazuje také všechny předchozí dohody a prohlášení.
- (6) Smluvní strany si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly a na důkaz konsenzu o jejím obsahu i formě připojují níže jako výraz své vážné, svobodné a pravé vůle své podpisy.



V Českých Budějovicích dne 18. 4. 2016

V Českých Budějovicích dne 18. 4. 2016

.....
doc. Ing. Marek Vochozka, MBA, Ph.D., rektor

.....
Ing. Zuzana Rowland, jednatelka ITB

.....
Ing. Jaromír Vrbka, jednatel ITB