

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Střední škola informatiky, elektrotechniky a řemesel Rožnov pod Radhoštěm,
příspěvková organizace Zlínského kraje, zřiz. listina č.j. 1140/2001/ŠK ze dne 14.9.2001
Sídlo: 756 61 Rožnov pod Radhoštěm, Školní 1610, Rožnov pod Radhoštěm
IČ: 00843474 DIČ: CZ00843474
Statutární orgán: Mgr. Miroslav Trefil, ředitel
Bankovní spojení: Komerční banka Rožnov p.R., č. účtu.: 4002636801/0100
Kontaktní osoby:

ve věcech finančních a smluvních,

ve věcech provozních

jako pronajímatel (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

SCG CZECH DESIGN CENTER, s.r.o.

Sídlo: 756 61 Rožnov pod Radhoštěm, 1. máje 2594

IČ: 25739336 DIČ: CZ25739336

Zapsána v OR vedeném u KS v Ostravě, oddíl C, vložka 24446

Zastoupena: Ivan Nedjalkov

Bankovní spojení:

Kontaktní osoba:

jako nájemce na straně druhé (dále jen „**Nájemce**“)

I. Předmět nájmu

1. Zlínský kraj je vlastníkem nemovité věci – pozemku p.č. st. 1863/2, jehož součástí je stavba č.p. 1220 zapsané v katastru nemovitostí vedeném příslušným pracovištěm Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj na LV č. 2863 pro obec a k.ú. Rožnov pod Radhoštěm. Pronajímatel prohlašuje, že mu byla předána výše uvedená nemovitá věc k hospodaření, a že je oprávněn na základě zřizovací listiny ji dále pronajmout.
2. Předmětem této smlouvy je nájem místností nacházejících se v přízemí (1. etáž) v budově č. p. 1220, ul. 1. máje, v následujícím rozsahu:

Místnosti č. 108, 109, 110-111, 112-113	tj.	126 m ²
WC:		<u>12 m²</u>
Celkem :		138 m²
3. Nájemce je oprávněn k výkonu své podnikatelské činnosti související s účelem nájmu užívat veškeré příjezdové komunikace, které jsou nezbytné k samotnému provozování této činnosti s tím, že tyto příjezdy jsou kromě nájemce oprávněny užívat i jiné osoby, které nájemce při výkonu své činnosti potřebuje (např. dodavatelé, zákazníci aj.).
4. O předání předmětu nájmu bude pořízen protokol.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

II. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn pronajaté prostory užívat jako kanceláře v rámci své podnikatelské činnosti.

2. Změnit dohodnutý účel užívání pronajatých prostor může nájemce jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

III. Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 14.9.2017 do 31.3.2018.

IV. Nájemné

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 790,- Kč ročně/m² (z toho čisté nájemné činí 240,- Kč/m²/rok). Měsíčně činí celkem výše nájemného za 138 m² částku ve výši 9.085,- Kč (slovy: devět tisíc osmdesát pět korun českých). Nájemné zahrnuje úklid společných prostor, odvoz běžných odpadků, provoz vrátnice, provoz osobního výtahu, vybavení příslušnou protipožární technikou, vybavení rozvody a zařízením pro provoz internetu. V případě, že k datu zdanitelného plnění bude pronajímatel povinen odvést DPH, bude částka nájemného navýšena o DPH v zákonem stanovené výši. K datu sjednání smlouvy je nájemné nebytových prostor od DPH osvobozeno.
2. Nájemné za užívání předmětu nájmu bude hrazeno předem měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem, která bude mít náležitosti daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je první den měsíce, který je fakturován. Nájemci bude vystaven daňový doklad nejpozději do 5 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění se splatností 35 dnů ode dne vystavení tohoto dokladu. První faktura bude vystavena s datem uskutečnění zdanitelného plnění 1.10.2017 nejpozději do 5.10.2017 a bude zahrnovat poměrnou část měsíčního nájemného ve výši 5 148,- Kč za září 2017 a zároveň měsíční nájemné na říjen 2017.
2. V ceně nájemného nejsou zahrnuty úhrady za služby související s užíváním předmětu nájmu jako spotřeba elektrické energie, tepla a teplé užitkové vody, vodného a stočného (dále jen „služby“). Tyto služby zajišťuje a poskytuje pronajímatel za ceny od dodavatele. Úhrady za služby se stanovují následovně:
 - a) Teplo a teplá užitková voda – poměrná část nákladů skutečně vynaložených pronajímatelem dle vyúčtování dodavatelem budou přeúčtovány nájemci v poměru pronajaté plochy k celkové využitelné ploše budovy, tj. 6%
 - b) Voda - spotřeba 1 m³ měsíčně stanovena kvalifikovaným odhadem dle počtu osob
 - c) Elektrická energie spotřeba 400 kW měsíčně stanovena kvalifikovaným odhadem dle počtu spotřebičů.Při přeúčtování nákladů na služby bude uplatněno DPH v příslušné sazbě dle zákona.
3. Náklady na služby budou nájemcem hrazeny čtvrtletně pozadu na základě pronajímatelem vystavené faktury. Faktura bude vystavena nejpozději 15. den měsíce následujícího po fakturovaném období se splatností 35 dnů ode dne jejího vystavení. První faktura za služby bude vystavena v poměrné výši za období od začátku nájmu do 30.9.2017.
4. Sjednané platby nájemného a služeb jsou splatné na účet pronajímatele uvedený na faktuře, variabilním symbolem je číslo faktury v termínu splatnosti uvedené na faktuře.
5. Případnou změnu bankovního spojení je pronajímatel povinen oznámit neprodleně písemnou formou nájemci. V případě, že pronajímatel neoznámí nájemci změnu bankovního spojení, případně ji neoznámí včas, neodpovídá nájemce za případné nedodržení termínu splatnosti plateb nájemného a služeb.
6. V případě prodlení nájmu se zaplacením nájemného a služeb je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení v zákonné výši.

7. Nájemce se zavazuje, že při ukončení nájemního vztahu uhradí částku připadající na spotřebované služby za předmětné období, a to nejpozději do dne splatnosti uvedeného na vyúčtování pronajímatelem provedeném po ukončení nájemního vztahu ihned po obdržení podkladů od dodavatelů energií.
8. Základní nájemné bude každoročně upravováno minimálně o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášenou Českým statistickým úřadem (dále jen „ČSÚ“) za předchozí rok. Pronajímatel sdělí nájemci rozsah navýšení na příslušný rok písemně bezodkladně po jejím vyhlášení ČSÚ a současně jej vyzve k provedení úhrady do 14 dnů ode dne doručení výzvy, jejíž přílohou bude faktura. Výzva bude zaslána na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy, v pochybnostech se má za to, že byla doručena nájemci sedmý den ode dne jejího odeslání.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:
 - přenechat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvnímu užívání
 - zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájmu
 - umožnit nájemci přístup do pronajatých prostor
 - udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit smluvnímu užívání.
2. Nájemce je povinen:
 - užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a zabezpečit ochranu předmětu nájmu před poškozením a zničením
 - provádět běžnou údržbu věci a drobné opravy
 - bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřeby oprav, které má provést pronajímatel, jinak odpovídá za škodu, která by neoznámením vznikla
 - provést na svůj náklad opravu předmětu nájmu v případě škody na pronajatém majetku, kterou sám zavinil
 - vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele v případě, že bude chtít v přiměřeném rozsahu označit nemovitou věc, ve které se nachází předmět nájmu, štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může odmítnout udělit souhlas, a to i bez uvedení důvodu
 - umožnit pronajímateli, příp. třetím osobám, přístup do pronajatých prostor v případě oprav, havárií či vzniku mimořádných událostí
 - dodržovat právní předpisy a platné vyhlášky a normy na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany
 - respektovat pokyny a vnitřní předpisy pronajímatele související s ostrahou, vstupem a pohybem osob v objektu.
3. Nájemce je oprávněn provádět změny na předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad a nebude po pronajímateli požadovat po skončení nájmu finanční vypořádání. Provede-li nájemce změny na pronajatém majetku bez písemného souhlasu pronajímatele, je povinen nejpozději při skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu, nedohodnou-li se strany jinak. Nájemce není oprávněn předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat do podnájmu třetím osobám.
4. V případě, že je nájemce plátcem DPH, je povinen poskytnout pronajímateli kopii osvědčení plátce DPH. Stane-li se plátcem DPH v době trvání nájemního vztahu, je povinen neprodleně oznámit tuto změnu pronajímateli a doložit kopii osvědčení.

VI. Majetkové sankce

1. Pokud nájemce nevyklidí předmět nájmu ke dni skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za každý jednotlivý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty se nezabývá nájemce povinností uhradit pronajímateli vzniklou škodu.
2. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.

VII. Ukončení nájmu

1. Právní vztah založený touto smlouvou zanikne:
 - písemnou dohodou smluvních stran
 - uplynutím doby, na kterou byl sjednán
 - písemnou výpovědí s jednoměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně; výpověď může podat každá ze smluvních stran ze zákonných důvodů; důvod výpovědi musí být obsažen v písemné výpovědi
 - výpovědí nájmu bez výpovědní doby; výpověď může podat každá ze smluvních stran pouze z důvodů dle odst. 2 a 3.
2. Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby:
 - je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než 1 měsíc
 - porušuje-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně (například si nájemce nevyžádá předchozí souhlas pronajímatele při provádění změn na předmětu nájmu, při převodu nájmu na třetí osobu či při opatřování předmětu nájmu znamenými)
 - neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu
 - užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci; pronajímatel není v tomto případě povinen vyzvat nájemce ke sjednání nápravy, případně z dalších zákonem stanovených a v této smlouvě neuvedených důvodů
3. Nájemce může vypovědět nájem bez výpovědní doby:
 - zanikne-li pronajatá věc zčásti
 - stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu z důvodů, které nejsou na straně nájemce
 - neodstraní-li pronajímatel řádně a včas oznámenou vadu, která zásadním způsobem ztěžuje nebo znemožňuje užívání věci
 - není-li možné kvůli opravě pronajaté věci věc vůbec užívat
 - porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvláště závažným způsobem, a tím působí značnou újmu druhé straně, případně z dalších zákonem stanovených a v této smlouvě neuvedených důvodů.
4. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli nebo jím určenému správci předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně se změnami, jejichž provedení a ponechání i po skončení nájmu pronajímatel odsouhlasil. O odevzdání předmětu nájmu nájemcem bude pořízen protokol.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud bude mít nájemce zájem o prodloužení smlouvy o nájmu, oznámí tuto skutečnost pronajímateli alespoň 1 měsíc před uplynutím sjednané doby

nájmu. Pokud se obě strany dohodnou na prodloužení sjednané doby nájmu, bude to řešeno v souladu s ustanovením čl. VIII, odstavec 5.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015. Zveřejnění provede pronajímatel.
3. Smlouva je účinná od 14.9.2017. Pokud by však zveřejnění v registru smluv nastalo později, je smlouva účinná nejdříve dnem zveřejnění v registru smluv.
4. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními obecných právních předpisů, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., v platném znění.
5. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží 1 vyhotovení.
7. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem důkladně seznámily, a že tuto smlouvu uzavírají na základě své pravé, svobodné a vážné vůle, prosté omylu, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Svými podpisy potvrzují svůj bezvýhradný souhlas s celým obsahem této smlouvy.

V Rožnově pod Radhoštěm dne

V Rožnově pod Radhoštěm dne

.....
pronajímatel

.....
nájemce