

SMLOUVA
o nájmu nebytových prostor

Pronajímatel : Střední škola - Centrum odborné přípravy technickohospodářské,
Praha 9, Poděbradská 1/179
Sídlo: Poděbradská 1, 190 00 Praha 9
IČ: 14891212
DIČ : CZ14891212
Banka: PPF banka, a.s. Praha , č. účtu: 2003600000/6000
Zastoupená: Mgr. Josefem Ležalem, ředitelem
(dále jen pronajímatel)

Nájemce: Photo rental, s.r.o.
Sídlo: Poděbradská 1/179, Praha 9
IČ: 24765601
DIČ : CZ24765601
Banka: ČSOB, a.s., č. účtu: 241426/109/0300
Zastoupený: Tomášem Orálkem, jednatelem
(dále jen nájemce)

Shora uvedené strany uzavírají tuto smlouvu:

I.
PŘEDMĚT NÁJMU

- 1) Pronajímatel je pověřený právem hospodaření k nemovitostem zapsaným v listu vlastnictví 789 – katastr. území Vysočany, ul. Poděbradská 179 / 1 .
- 2) Pronajímatel je oprávněn pronajmout výše uvedený nebytový prostor.
- 3) Pronajímatel nájemci pronajímá a do užívání přenechává za podmínek této smlouvy nebytové prostory uvedené v odst. 1. a to :
 - a) halu v rozsahu 331 m² podlahové plochy a přilehlou kancelář v rozsahu 17 m².
 - b) bývalou prodejnu + sklad v rozsahu 37 m²
 - c) dílnu bývalé výměňkové stanice v rozsahu 94 m²
 - d) sklep pod touto dílnou v rozsahu 44 m²
 - e) 180 m² venkovní plochy pro parkování a manipulaci s materiálem
- 4) Součástí pronájmu je i mostový jeřáb atypický, inv. č. 1860041, nosnost 3 200 kg a řetězový závěs čtyřpramenný ev. č. 435/04. Jeřáb je pronajímán bez obsluhy, v dobrém technickém stavu, udržovaný, vybavený podle požadavků výrobce a s platnou revizí.
Nájemce se zavazuje :
 - provádět veškeré práce s jeřábem v souladu s ČSN ISO 12480-1
 - určit kompetentní osoby, které budou zodpovědné za používání jeřábu a prováděné manipulace s ním, za stanovení příslušenství pro zdvihání (tj. volba velikosti a sortimentu vázacích a manipulačních prostředků) a budou pověřeny dozorem nad činností vazačů a obsluhy jeřábu v rozsahu prováděných manipulací
 - provádět pravidelně údržbu, prohlídky, inspekce apod. jeřábu a příslušenství v termínech dle ČSN ISO 12 480-1 a s ní souvisejícími normami a na vlastní náklady.

- 5) Dále pronajímatel bude nájemci poskytovat tyto provozní služby:
- odvoz domácího odpadu,
 - podíl na ostraze objektu
- 6) Pronajímatel bude nájemci poskytovat tato média:
- elektrický proud,
 - vodu,
 - teplo / částečně pouze temperování pronajatých prostor /
- 7) Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat v souladu se zápisem do Obchodního rejstříku.

II. NÁJEMNÍ POMĚR

Nájemní poměr mezi pronajímatelem a nájemcem se uzavírá od 1. 9. 2017 na dobu určitou do 31. 8. 2018. Pokud tato smlouva nebude vypovězena nejpozději do konce května daného roku, prodlužuje se automaticky o 1 rok.

Pronajímatel může vypovědět smlouvu okamžitě, jestliže je nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby a média o více než jeden měsíc. Smlouva lze dále vypovědět písemně ve smyslu Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

III. NÁJEMNÉ

- 1) Obě smluvní strany se výslovně dohodly na níže uvedené výši nájemného za výše uvedený nebytový prostor dle článku I. tohoto dodatku č. 1 smlouvy:
- a) za plochu haly 348 m² x 900 Kč/m²/rok tj. 313 200 Kč/rok
 - b) za plochu bývalé prodejny + skladu + dílny bývalé VS 131m² x 1060 Kč/m²/rok, tj. 138 860 Kč/rok
 - c) za plochu sklepu 44 m²x 780 Kč/m²/rok, tj. 34 320 Kč/rok
 - d) za venkovní plochu 180 m² á 500 Kč/m²/rok tj. 90 000 Kč
 - e) záloha na služby a média 300 360 Kč/rok / včetně DPH /⁶

Celkem za rok 876 740 Kč

- 2) Nájemce je plátcem DPH a v souladu s § 56, odst. 5) zákona o dani z přidané hodnoty č. 235/2004 Sb. v platném znění uplatnil u nájmu nebytových prostor a pozemků daň v základní sazbě.

IV. PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 1) Úhrada dohodnutého nájemného včetně zálohy na poskytované služby a media dle čl. III. odst. 1) písm. a) až e) bude prováděna měsíčně na základě dvou faktur SŠ-COPTH vystavené pronajímatelem 10 dní před dnem splatnosti. Úhrada musí být provedena nejpozději 25. den měsíce, za který je nájemné hrazeno. V případě, že faktura není nájemci doručena 10 dní před její splatností, stává se fakturovaná částka splatná až desátý den po doručení faktury nájemci.
- Zdanitelné plnění je uskutečněno dnem vystavení faktury.

- 2) Vyúčtování záloh za služby a média bude prováděno pololetně, nejpozději do konce 3. měsíce následujícího po pololetí, za které je vyúčtování prováděno. Nájemci bude předloženo vyúčtování služeb a médií a úhrada nedoplatku či vrácení přeplatku bude provedeno na základě faktury splatné do deseti dnů od jejího doručení.
- 3) Platby za plochy, služby a média bude nájemce poukazovat na bankovní účet pronajímatele.
- 4) Dnem rozhodným pro posouzení realizované platby je den připsání platby na bankovní účet pronajímatele.
- 5) Pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného, záloh či doplatků za služby a média a dále pro případ prodlení pronajímatele s vrácením přeplatku za služby nebo média se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
- 6) Výše nájemného bude každý rok upravována podle míry inflace /vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok/ vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nová výše úhrady bude stanovena písemným dodatkem ke smlouvě

V.

PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 1) Nájemce je povinen využívat protokolárně předané pronajaté prostory pouze k účelům obsaženým v této smlouvě a případnou úpravu pronajatých prostor může provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele a na vlastní náklady. Pronajaté prostory nesmí nájemce pronajmout další osobě bez souhlasu pronajímatele.
- 2) Nájemce je povinen s ohledem na charakter jím vykonávaných činností, zajišťovat úkoly na úseku požární prevence ve smyslu zákona č. 133/85 Sb o požární ochraně a ve znění pozdějších předpisů. Plněním úkolů se rozumí např. provádění školení, vedení dokumentace a provádění preventivních prohlídek pracovišť prostřednictvím osoby odborně způsobilé nebo technikem požární ochrany. Oblast bezpečnosti práce a ochrany zdraví je zajišťována podle zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce a dalších předpisů vztahujících se k této oblasti. Plnění úkolů v úseku PO a BOZP je nedílnou a trvalou povinností každé právnické i fyzické osoby.
- 3) Pronajímatel má právo přístupu k nebytovému prostoru za účelem kontroly řádného užívání a provádění oprav.
- 4) Nájemce se zavazuje po skončení doby pronájmu vrátit prostor ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Předmětné prostory předá nájemce protokolárně a pronajímateli uhradí případné škody.
- 5) Nájemce si zajišťuje běžnou údržbu včetně úklidu pronajatých prostor sám, event. si objedná provedení těchto oprav na vlastní náklady. Běžnou údržbou se rozumí údržba stavebních součástí s výjimkou oprav zařízení zabudovaných v základním prostředku (ve stavbě) např. elektrický, vodovodní, kanalizační rozvod apod.

Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímateli jakýkoliv případ havárie zařízení, které je součástí stavby a respektovat omezení z důvodů nutných oprav prováděných na náklady pronajímatele. Pokud vznikne škoda z důvodů pozdního ohlášení havárie, případně jejího neohlášení, uhradí ji nájemce v plné výši.

- 6) Pojištění nemovitostí hradí pronajímatel. Pojištění majetku, který je ve vlastnictví nájemce, si nájemce hradí sám.
- 7) Nájemce je povinen dbát na dobrý stav pronajatých prostorů. Případné škody, které způsobil je povinen v plném rozsahu uhradit.
- 8) V případě, že dojde k ukončení pronájmu, nájemce vyklidí prostory ve lhůtě určené pronajímatelem. Pokud tak neučiní, je pronajímatel oprávněn předmětné prostor vyklidit. Náklady spojené s vyklizením pronajatých prostor, jakožto i uskladnění majetku, hradí nájemce.

VI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 1) Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami zákonem č. 89/2012 Občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů a dalšími obecně závaznými právními normami ČR.
- 2) Změny a doplňky této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemné formy.
- 3) K projednání všech záležitostí, které souvisí s plněním této smlouvy a k dosažení účelu této smlouvy pověřuje pronajímatel pana Ing. Václava Červeného. Provozní podmínky pro naplnění smlouvy zajišťuje za pronajímatele p. Ladislav Straka, tel. č. 732 471 571.
- 4) Tato smlouva se vyhotovena ve čtyřech stejnopisech shodné platnosti. Každá ze smluvních stran obdrží po dvou výtiscích.
- 5) Obě strany se dohodly na ukončení účinnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 3.12.2014 a shodně prohlašují, že všechny vzájemné závazky plynoucí z této smlouvy byly vyrovnány.
- 6) Všichni zúčastnění prohlašují, že tato smlouva je sepsána podle jejich práva a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne: 30. 8. 2017

pronajímatel
Mgr. Josef Ležal
ředitel SŠ-COPTH, Praha 9

nájemce
Tomáš Orálek
jednatel Photo rental s.r.o.

**Rozklad měsíčních záloh za poskytované služby a média pro rok 2017
Photo rental s.r.o. – objekt Poděbradská 1/179, Praha 9.**

	záloha	způsob vyúčtování
el. energie	500 Kč	podíl na skutečném odběru za areál / osvětlení areálu /
	+ 7 500 Kč	skutečné náklady podle údaje podruž. elektroměru
teplo	6 770 Kč	podíl na skutečném odběru za areál
voda	1 100 Kč	skutečné náklady podle údajů podruž. vodoměru
odpad	920 Kč	podíl na skutečné fakturaci za areál
vrátnice	8 240 Kč	podíl na skutečné fakturaci za areál
celkem	25 030 Kč	

Zpracovali : Ing. V. Červený, ÚTER
H. Stehlíková, ÚSM