**Smlouva o nájmu nebytových prostor**

uzavřena mezi

Gymnáziem a Obchodní akademií,  Orlová, příspěvkovou organizací,

se sídlem Orlová – Lutyně, Masarykova tř. 1313, PSČ 735 14

IČ: 62331540

DIČ: neplátce DPH

Zastoupena Mgr. Pavlem Kubínkem, ředitelem školy

Bankovní spojení:

(dále jen pronajímatel)

a

BT Computers, s. r. o.

se sídlem v Orlové – Lutyni, Masarykova 1313, PSČ 735 14

zastoupena panem Borisem Otevřelem

IČ: 28627831

DIČ: CZ28627831

Bankovní spojení:

(dále jen nájemce)

**I.**

**Úvod**

1. Pronajímatel má svěřenou k hospodaření budovu čp. 1313 na pozemku parc. č. 3737/2, katastrální území Horní Lutyně, Obec Orlová, LV 1826, a to na základě zřizovací listiny vydané Krajským úřadem MSK v Ostravě.

2. Nájemce je obchodní společností zapsanou v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vl. 35572.

3. Pronajímatel a nájemce se rozhodli uzavřít tuto nájemní smlouvu za níže uvedených podmínek.

**II.**

**Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel pronajímá a nájemce do nájmu přejímá nebytové prostory o výměře 119,13 m2. Jedná se o nebytové prostory v 1. podlaží:

místnost č. 173 19,68 m2 (provozovna)

místnost č. 174 24,27 m2 (provozovna)

místnost č. 170 3,52 m2 (sociální zařízení)

místnost č. 171 5,81 m2 (kuchyňka)

místnost č. 172 8,60 m2 (chodba)

místnost č. 175 22,69 m2 (provozovna)

místnost č. 176 21,06 m2 (chodba)

a v suterénu školy

místnost č. 017 13,50 m2 (sklad)

2. Předmět nájmu bude nájemce užívat jako prodejnu smíšeného zboží se skladovacími prostory.

3. Předmět podnikání v předmětu nájmu je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

**III.**

**Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2022 na základě schválení Radou Moravskoslezského kraje (usnesení číslo 25/2287 ze dne 21. 11. 2017).

2. Nájem může být před uplynutím sjednané doby nájmu ukončen dohodou nebo výpovědí.

3. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:

- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,

- nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného za užívání předmětu nájmu anebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s jeho užíváním,

- nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění v předmětu nájmu, v navazujících prostorách budovy, v níž se předmět nájmu nachází, nebo ve venkovních prostorách bezprostředně sousedících s místem přístupu do předmětu nájmu dle čl. V odst. 3 této smlouvy, hrubě porušují pořádek anebo narušují činnosti pronajímatele,

- nájemce neprovádí řádně údržbu předmětu nájmu sjednanou v této smlouvě,

- nájemce přenechá bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo umožní jeho užívání bez právního důvodu jiné osobě,

- nájemce bez souhlasu pronajímatele změnil, a to i částečně, předmět podnikání v předmětu nájmu dle této smlouvy,

- bylo rozhodnuto o odstranění stavby anebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu,

4. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:

- ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nájem předmětu nájmu smluvil,

- předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání,

- pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z čl. V odst. 15-17 této smlouvy.

5. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.

**IV.**

**Nájemné a úhrada za služby**

1. Výše nájemného a cena souvisejících služeb včetně odpisů je stanovena v příloze č. 1 této smlouvy na kalendářní rok 2018. Součástí přílohy č. 1 je splátkový kalendář. Smluvní strany se dohodly, že výše úhrad nájemného a souvisejících služeb pro kalendářní roky 2019 – 2022 bude stanovena vždy na základě výpočtu, jehož způsob si smluvní strany sjednaly touto smlouvou a jež tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Nová výše úhrad bude v souladu s přílohou č. 1 vypočtena pronajímatelem a oznámena spolu se splátkovým kalendářem na daný kalendářní rok tak, aby účinnost a doba platnosti nově vypočtených úhrad bezprostředně navazovala na předchozí splátkový kalendář.

2. Cena souvisejících služeb je stanovena paušálně u nákladů za teplo, vodné a stočné a vychází z cen těchto energií pro daný kalendářní rok. Paušál je součinem spotřeby energie v měrných jednotkách a aktuální ceny za měrnou jednotku. Výše odpisů vychází z ročního odpisového plánu budovy a je přepočtena na metry čtvereční plochy užívané nájemcem dle čl. II., odst. 1. Způsob výpočtu těchto paušálních úhrad je obsahem přílohy č. 1 této smlouvy.

3. Výše nájemného za nebytové prostory uvedených v čl. II., odst. 1 je stanovena ve výši nájemného obvyklého v daném místě a čase a může být každoročně navyšována o inflaci (obvyklé nájemné v daném místě a čase ověřováno na Městském úřadu v Orlové).

4. Součástí nájemného jsou i náklady na odvoz odpadů.

5. Nájemce bude provádět úhradu nájemného a souvisejících služeb dle splátkového kalendáře uvedeného v příloze č. 1 této smlouvy. Úhrada bude vždy čtvrtletní ve výši ¼ celkových nákladů uvedených v této příloze.

6. Nad rámec nákladů uvedených v příloze č. 1 bude nájemce hradit náklady za odebranou elektrickou energii v aktuálních cenách na základě čtvrtletního odečtu z podružného elektroměru. Faktura bude pronajímatelem vystavena po uplynutí každého čtvrtletí roku a její splatnost bude 14 dnů od jejího vystavení na účet pronajímatele.

7. V případě prodlení nájemce s placením sjednaných úhrad je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.

**V.**

**Další podmínky nájmu**

1. Nájemce se zavazuje umožnit přístup pronajímateli do předmětu nájmu na jeho požádání za účelem zjištění jeho stavu a jeho užívání v souladu s touto smlouvou.

2. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce a v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu plnit povinnosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny a bezpečnosti práce.

3. Předmět nájmu je nájemci přístupný venkovním schodištěm na pravém křídle budovy vstupními dveřmi č. 181.

4. Nájemce bude dbát o maximální udržování čistoty pronajatých prostor. Totéž platí pro venkovní prostory v blízkosti schodiště. Nedodržení této podmínky může být důvodem k výpovědi této smlouvy.

5. Nájemce je oprávněn na dveřích vedoucích do předmětu nájmu a na budově pronajímatele, v níž se předmět nájmu nachází (jejím pravém křídle) umístit firemní štít vymezující provozované služby a nezbytné údaje o nájemci, jakož i informace o provozní době prodejny. Rovněž má nájemce právo umístit na venkovním schodišti svou poštovní schránku. Nájemce se zavazuje, že při montáži (demontáži) firemního štítu a poštovní schránky nebude postupovat tak, aby byl poškozen majetek předaný pronajímateli k hospodaření. Pokud by k poškození došlo, bude majetek uveden do původního stavu na náklady nájemce neprodleně.

6. Dále nájemce nesmí provádět v pronajatých prostorách stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

7. Náhradní klíče k pronajatým prostorám předá nájemce v zapečetěné obálce správci budovy pro případ vzniku nepředvídaných situací (vloupání, požár apod.). Úklid pronajatých prostor si nájemce zajišťuje sám.

8. Nájemce se zavazuje realizovat předmět podnikání v předmětu nájmu dle čl. II této smlouvy.

9. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy.

10. Nájemce se zavazuje udržovat převzatý předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy a provádět vlastním nákladem jeho běžnou údržbu a hradit náklady spojené s obvyklým udržováním.

11. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu.

12. Nájemce je povinen umožnit užívání předmětu nájmu třetí osobě pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele.

13. V den skončení sjednaného užívání se nájemce zavazuje předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení včetně úprav, které se souhlasem pronajímatele provedl, o stavu předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvním stranami sepsán předávací protokol.

14. Nájemce je povinen nakládat s odpady v souladu se zákonem o odpadech v platném znění a jeho prováděcími vyhláškami.

15. Pronajímatel se zavazuje odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

16. Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou.

17. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s pronájmem předmětu nájmu.

**VI.**

**Závěrečná ustanovení**

Právní vztahy smluvních stran jsou upraveny občanských zákoníkem a zákonem č. 116/90 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění a předpisy souvisejícími.

Smlouva může být měněna pouze písemně na základě dohody smluvních stran.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejich podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemné konzultaci podle jejich pravé a svobodné vůle.

Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž obdrží nájemce a pronajímatel po jednom výtisku.

....................................................................... ..........................................................................

 Pronajímatel Nájemce

V Orlové dne 21. 12. 2017