

SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor číslo : 07- 08/2005

Uzavřená podle § 3 zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů

Níže uvedené smluvní strany

Pronajímatel: Střední odborná škola, Střední odborné učiliště a Učiliště,
Česká Lípa, 28.října 2707, příspěvková organizace
Sídlo: 470 06 Česká Lípa, ul. 28.října 2707
zastoupená : PaedDr. Milanem Kubátem, ředitelem školy
IČO: 14451018, DIČ: CZ14451018
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s. Česká Lípa
číslo účtu: 17837-421/0100

na straně jedné (dále jen pronajímatel)

a

Nájemce:

Sdružení podnikatelů:

C a k l Luděk
470 01 Česká Lípa, Pražská 3039
RČ:
IČO: 48302872
DIČ:

H r d l i č k a Martin
470 01 Česká Lípa, Červeného kříže 2428
RČ:
IČO: 48302864

Bankovní spojení: Komerční banka
číslo účtu: 94 – 4667590297/0100

na straně druhé (dále jen nájemce)

**uzavírají spolu tuto
smlouvu o nájmu nebytových prostor**

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je na základě zřizovací listiny správcem nemovitého majetku Libereckého kraje s právem jeho hospodářského využití. Současně je oprávněn tento majetek pronajímat na období nejdéle jednoho roku.
2. Předmětem smlouvy je **pronájem nebytových prostor** nacházející se v areálu SOŠ, SOU a U v České Lípě, ul. 28.října 2707 a to 1.NP v „budově E“ – viz plánek (*příloha číslo 1*) a zajišťování služeb nájemci.

Jedná se o pronájem těchto prostor:

A) prostory určené pro hlavní účel pronájmu o celkové rozloze 407,20 m²

- a. víceúčelový sál včetně bočního vchodu
- b. předsálí
- c. solárium

B) ostatní související prostory o celkové rozloze 146,20 m²

- d. provozní a spojovací chodba
- e. sociální zázemí
- f. šatny

3. Obě strany se dohodly, že v uvedených prostorách bude pronajímatel pro nájemce **zajišťovat úklid**. Nájemce se zavazuje refundovat mzdu uklízečky a to **ve výši 2 hodin denně** v pracovních dnech.
4. Součástí smlouvy je zabezpečení dodávek energií a ostatních služeb s nájmem souvisejících (teplo, pitná voda, TUV, elektrická energie, požární ochrana a ostatní služby) ze strany pronajímatele a rovněž i jejich úhrada ze strany nájemce.
5. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá místnosti uvedené v odstavci 2. nájemci, aby je užíval spolu s příslušenstvím k účelu a za podmínek v této smlouvě dále uvedených.

II. Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude využívat k provozování za účelem výkonu své podnikatelské činnosti - **FITNESS CENTRA**.
2. Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory způsobem obvyklým pro sportovní a relaxační činnost nepoškozující práva pronajímatele.
3. Podnikatelskou činnost v pronajatých prostorech bude nájemce provozovat tak, aby pronajímateli nevznikla žádná újma.
4. Při užívání nebytových prostor budovy je nájemce povinen dodržovat vnitřní pravidla školy.

III. Doba trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá a nájem nebytových prostor se sjednává na dobu **určitou s účinností od 1.9.2005 do 31.8.2006**. V případě, že jedna ze stran nejpozději jeden měsíc před uplynutím smluvené doby nájmu nesdělí, že netrvá na dalším prodloužení nájmu nebytových prostor, prodlužuje se nájemní vztah mezi účastníky vždy o jeden rok za stejných podmínek upravených touto smlouvou.
2. Před uplynutím této lhůty lze nájem skončit jenom za podmínek, uvedených v jednotlivých člancích této smlouvy.

IV. Ujednání o ceně a platební podmínky

1. Nájemné se mezi smluvními stranami sjednává podle zák.č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, a to v částce :
 - A) za prostory určené pro hlavní účel pronájmu:
ve výši **450,- Kč / m² tj. 183 240,- Kč/ rok, 15270,- Kč/ měsíc**
 - B) za ostatní související prostory :
ve výši **150,- Kč/ m² tj. 21 930,- Kč/ rok, 1 828,-Kč/ měsíc.**

Celkem měsíční nájemné je stanoveno ve výši 17 098,- Kč.

2. Nájemce je povinen hradit pronajímateli měsíčně poměrnou část jím vynaložených nákladů za dodávku tepla a teplé užitkové vody, vodné, stočné, dodávku elektrické energie a využívání prostor a společných zařízení v objektu a ostatní služby (revize, EPS, úklidové prostředky, umístění reklamy, apod.) s provozem spojené to v této výši:

- elektrická energie	4 000,- Kč
- dodávka tepla	5 400,- Kč
- vodné a stočné	3 800,- Kč
- ostatní služby	500,- Kč

Celkem za tyto náklady a služby se bude účtovat 13 700,- Kč měsíčně.

3. K nájemnému a cenám služeb s nájmem spojených bude pronajímatel účtovat příslušnou částku DPH.
4. Měsíční paušální částka za spotřebovanou el. energii v souvislosti s užíváním předmětu smlouvy dle článku I. této smlouvy je stanovena pro užívání těchto spotřebičů:
 - osvětlení
 - varná konvice, stropní ventilátor
 - chladicí zařízení
 - vysavač, HIFI k ozvučení sálu
 - 2 x solárium

Nájemce se zavazuje, že nebude jiné elektro spotřebiče používat bez souhlasu pronajímatele a bez dodatku k této smlouvě, který bude upravovat vedle rozšíření okruhu elektrospotřebičů i výši měsíční paušální částky za spotřebu elektrické energie.

5. Částka za refundaci mzdy uklízečky ve výši dvou hodin za den bude fakturována v závislosti na výši platu uklízečky.

6. V případě vzniku havárie nebo technické poruchy na zařízení vztahující se k pronajaté nemovitosti, která si vyžádá náklady na odstranění, bude finanční spoluúčast nájemce určena po vzájemné dohodě smluvních stran a to podle podílu využívání tohoto zařízení.
7. Nájemné spolu s paušální cenou služeb s nájmem spojených za příslušný kalendářní měsíc je splatné v daném měsíci na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem zpravidla do 10.dne příslušného měsíce s vyznačením účelu plateb a to na účet pronajímatele uvedený v daňovém dokladu.
8. V případě prodlení s plněním peněžitého závazku je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení dle §517 a následujících Občanského zákoníku ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.
9. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s úhradou peněžitého závazku více jak jeden měsíc, vzniká pronajímateli právo vypovědět tuto smlouvu s tím, že smlouva končí uplynutím kalendářního měsíce, v němž nájemce písemnou výpověď obdržel.
10. Pronajímatel si vyhrazuje právo změny cen jednotlivých energií a vody v případě změn cen vstupů od externích dodavatelů. Je proto ujednáno, že pronajímatel může provést úpravu jednotlivých položek od data platnosti změny cen externích dodavatelů.

V.

Předání a převzetí nebytových prostor

1. Nájemce je povinen předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději poslední den nájmu. Nájemce je povinen vrátit předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, příp. v zhodnoceném stavu, odpovídajícím pronajímatelem odsouhlaseným stavebním úpravám, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Případné náklady spojené s uvedením předmětu nájmu do původního stavu nese nájemce. Za dobu prodlení s vrácením předmětu nájmu je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.

VI.

Stavební úpravy

1. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce provádět v pronajatých prostorách žádné stavební úpravy, které by podléhaly ohlášení nebo schválení podle stavebního zákona.
2. Nájemce je povinen bezodkladně oznámit pronajímateli písemně potřebu oprav, které je zapotřebí v pronajatých prostorách provést, a umožnit jejich provedení. Nesplněním této povinnosti přebírá nájemce riziko odpovědnosti za škodu, která by tím mohla pronajímateli vzniknout.
3. Smluvní strany se dohodly, pro případ skončení této smlouvy, že pronajímatel není povinen uhradit nájemci náklady, které vynaložil na zhodnocení nebytových prostor.

VII.

Skončení nájmu

1. Nájem podle této smlouvy skončí uplynutím posledního dne sjednané doby.
2. Před uplynutím doby nájmu může nájem skončit jen výpovědí za podmínek uvedených v § 9 a násl. zák.č. 116/1990 Sb.ve znění pozdějších předpisů s výpovědní lhůtou 3 měsíce, která běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně nebo na základě ujednání obsažených v této smlouvě.
3. Nájemce je srozuměn s tím, že nájem může být ukončen i z vyšší moci, kterou pronajímatel nemůže ovlivnit. Na tuto skutečnost je pronajímatel povinen nájemce upozornit bez zbytečného odkladu.
4. Pronajímatel je oprávněn okamžitě vypovědět nájemní smlouvu v případě opakovaného závažného porušení povinností nájemce, na které byl předem nájemce pronajímatelem písemně upozorněn. Nájem v takovém případě skončí doručením písemném výpovědi s uvedením výpovědního důvodu nájemci s tím, že do doby vyklizení a předání předmětu nájmu je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.
5. Při ukončení nájmu je nájemce povinen předat vyklizené nebytové prostory pronajímateli ve stavu, v jakém jím byly převzaty s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to do 5 pracovních dnů po skončení nájmu.
6. Pro vrácení nebytových prostor pronajímateli platí článek V. této smlouvy.

VIII.

Ostatní ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem a charakterem předmětu nájmu, který je předáván ve stavu způsobilém smluvenému účelu užívání a zavazuje se jej užívat v souladu s touto smlouvou a obecně platnými právními předpisy a za užívání platit pronajímateli nájemné a cenu služeb s nájmem spojených sjednaných ve článku IV. této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje udržovat pronajaté prostory v řádném a čistém stavu.
3. Vydání potřebných povolení správními orgány si nájemce zajišťuje sám na svoji odpovědnost a svoje náklady s tím, že pronajímatel bude nápomocen předložením dokladů prokazujících jeho vlastnictví v souvislosti s předmětem nájmu, či pověření ke správě a využívání majetku (výpis z katastru nemovitostí, zřizovací listinu, pověření plné moci, příp. dalších dokladů).
4. Nájemce je oprávněn po předchozím písemném souhlasu pronajímatele označit předmět nájmu svým obchodním jménem a umístit vhodnou reklamu své firmy a svých služeb, avšak je povinen dbát, aby nedošlo k poškození majetku pronajímatele a aby označení mělo patřičnou estetickou úroveň. Nájemce je povinen ve své žádosti upřesnit tvar a způsob umístění reklamy a označení.
5. Pronajímatel si vyhrazuje právo kontroly stavu a užívání předmětu nájmu a kontroly, jak nájemce plní konkrétní ustanovení této smlouvy a platných právních předpisů, zda svou činností neohrožuje majetek pronajímatele a nájemce je povinen tuto kontrolu umožnit. Nájemce je povinen dodržovat předpisy o požární ochraně, BOZP a ochraně majetku a ani jinak nepoškozovat zájmy pronajímatele. Proto je také povinen umožnit přístup požárnímu a bezpečnostnímu technikovi, který provádí preventivní kontrolu zařízení.
6. Nájemce odpovídá za škodu, která vznikla na předmětu nájmu v době užívání předmětu nájmu v důsledku porušení jeho povinností stanovených touto smlouvou nebo obecně závaznými předpisy, a rovněž je nájemce povinen uhradit pronajímateli sankce a pokuty, které byly vyúčtovány třetí osobou v důsledku porušení povinností nájemcem.
7. Nájemce je povinen respektovat při své činnosti ustanovení školského zákona a předpisy související a svoji činnost provádět v souladu s nimi.
8. Nájemce bude používat jako hlavní vchod do víceúčelového sálu venkovní boční vchod, který je označen na plánu v příloze číslo 1.
9. Pronajímatel umožní nájemci i přístup k předmětu nájmu přes recepci pronajímatele. Nájemce je povinen respektovat pokyny recepčních a odpovídá za chování a jednání osob, které recepci prochází a při vstupu do pronajatých prostor respektovat režim klíčování pronajímatele. Klíče budou k dispozici v recepci hotelu Lípa (nepřetržitý provoz). Klíče lze použít v případě vzniku havárie nebo mimořádné události. Do místnosti vstoupí pronajímatel vždy nejméně ve dvou osobách, o rozpečetění obálky pořídí záznam, neprodleně informuje nájemce a znovu nechá obálku nájemcem zapečetit.
10. Pronajímatel nenese odpovědnost za případné poškození zařízení nájemce, které vzniknou zaviněním cizích osob.
11. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním.
12. Nájemce nesmí pronajatý prostor ani pronajaté věci dále pronajmout třetí osobě. Porušení tohoto závazku je bráno jako hrubé porušení uzavřené smlouvy.
13. Nájemce se zavazuje, že nebude vykonávat v těchto prostorách činnost, která by byla v rozporu s nájemní smlouvou. Při své činnosti bude brát ohled na ostatní provoz zařízení tak, aby nevznikly zbytečné problémy. V případě porušování těchto podmínek se bude na věc pohlížet jako jeden z důvodů porušení smlouvy a smlouva může být okamžitě vypovězena.
14. Obě strany se dohodly, že úklid v uvedených prostorách bude prováděn v době od 6:30 hodin do 8:30 hodin v pracovních dnech. Úklidové prostředky zajistí pronajímatel.
15. Nájemce je povinen si zajišťovat revize ručního el. nářadí, el. spotřebičů a prodlužovacích kabelů na vlastním zařízení a to dle příslušných norem a předpisů.

IX.
Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je platná dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinná od : **1. 9. 2005**
2. Veškeré změny, nebo dodatky smlouvy lze provádět pouze písemnou formou po dohodě obou stran a po vzájemném podpisu zástupců těchto stran. Vyhotovený doklad se stává přílohou, nebo dodatkem této smlouvy a je její nedílnou součástí.
3. Pokud není v této smlouvě vzájemný vztah přesně specifikován, řídí se další podmínky ve smyslu Obchodního zákona, a ostatních právních předpisů s tímto souvisejících v platném znění.
4. Přílohu této smlouvy tvoří:
 - * živnostenská oprávnění nájemce
 - * situační pláněk předmětu nájmu
5. Tato smlouva o nájmu se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, z nichž obdrží po dvou výtiscích každá ze smluvních stran.
6. Obě strany se dohodly, že případné vzniklé sporné záležitosti budou přednostně řešit vzájemným jednáním a dohodou.
7. Obě strany prohlašují, že po řádném seznámení se s obsahem smlouvy, uzavírají tuto smlouvu v souladu s jejich svobodnou a vážnou vůlí, že smlouva byla uzavřena srozumitelně a určitě s úmyslem spojit s ní právní účinky, které právní předpisy s takovým úkonem spojují. Svým podpisem potvrzují dobrovolnou vůlí uzavřít tuto smlouvu a plnit jednotlivé závazky z ní vyplývající.

V České Lípě dne 16.8.2005

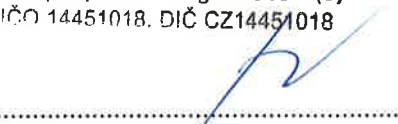
Nájemce:
Martin Hrdlička **Luděk Cakl**

FITNESS CENTRUM LÍPA
28. října 2707 -1-
470 06 ČESKÁ LÍPA
Luděk CAKL - Martin HRDLIČKA
IČO 483 02 872


.....
razítko a podpis

Pronajímatel:
SOŠ, SOU a U

Střeání odborná škola,
Střední odborné učiliště a Učiliště,
Česká Lípa, 28.října 2707,
příspěvková organizace (5)
IČO 14451018. DIČ CZ14451018


.....
razítko a podpis

NOVÉ DŘEVĚNÉ KANALY A UMÝVAČA NA KANAL. SÍŤ

P - PROTIPŮŽÁRNÍ DVEŘE TYP EI 30 D3

