

č. 1016/2016

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Pronajímatel:

Střední průmyslová škola a Střední odborné učiliště Pelhřimov

se sídlem:

zastoupená ředitelem Mgr. Pavlem Hlaváčkem

IČO: 14450470

DIČ: CZ 14450470

Číslo účtu: 14134-261/0100

Peněžní ústav: Komerční banka, a. s. Pelhřimov

Telefon: 565 349 415

Email: skola@spssou-pe.cz

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Nájemce:

Karel Bořil

r.č. 730704/2336

Zahradní 369

394 70 Kamenice nad Lipou

IČO: 70650781

Tel. 608 162 407

(dále jen „**nájemce**“)

e jsou dále označováni jednotlivě jako „**smluvní strana**“ nebo společně též jako „**smluvní strany**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto

nájemní smlouvu

(dále jen „**smlouva**“)

Čl. I

Úvodní ustanovení

- 1.1 Kraj Vysočina se sídlem Jihlava, Žižkova 1882/57, PSČ: 586 01, IČO 70890749, je vlastníkem pozemku st. par. č. 612/2 a nemovitosti č. p. 628 (konkrétně domov mládeže-penzion) na tomto pozemku postaveném, zapsaných na listu vlastnictví č. 849 pro obec a k.ú. Kamenice nad Lipou, vedeného Katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrální pracoviště Pelhřimov, které zřizovací listinou a jejími přílohami předal do hospodaření Střední průmyslové školy a Střednímu odbornému učilišti Pelhřimov, příspěvkové organizaci zřízené Krajem Vysočina, tj. Pronajímateli, který je oprávněn uzavřít tuto nájemní smlouvu.

Čl. II

Předmět smlouvy a účel nájmu

- 2.1 Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory v přízemí výše uvedené nemovitosti o ploše **11,55 m²**. Jedná se o jednu místnost o rozloze 3,5m x 3,3m, (dále jen „**předmět nájmu**“ nebo „**pronajaté prostory**“), která je přesně specifikovaná v Příloze č. 1 této smlouvy – Plánek předmětu nájmu.
- 2.2 Předmět nájmu bude nájemcem užíván výlučně za účelem provádění rehabilitačních a relaxačních masáží. Místnost bude využívat dle svých potřeb.
- 2.3 Nájemce nesmí bez předchozího souhlasu pronajímatele poskytnout ani umožnit užívání pronajatých prostor jiným osobám, než-li klientům dotyčné provozovny služeb.

Čl. III

Doba nájmu a jeho prodloužení

- 3.1 Smlouva se uzavírá **od 1. listopadu 2016 na dobu neurčitou**.

Čl. IV

Nájemné a jiné platby

- 4.1 Smluvní strany sjednaly výši **nájemného** za užívání předmětu nájmu v částce **924,-- Kč** (slovy: devětsetdvacetčtyřikoruny české) za jeden měsíc. Nájemné se nájemce zavazuje hradit bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 14134261/0100, vedený u Komerční banky a. s. Pelhřimov. Částka nájemného je osvobozena od DPH.
- 4.2 Společně s nájemným se nájemce zavazuje hradit další služby poskytované s užíváním předmětu nájmu **ve výši 334,-- Kč** (slovy: třístatřicetčtyři koruny české) za jeden měsíc (dále jen „**vedlejší náklady**“). Z této částky činí topení měsíčně 140,- Kč včetně DPH 21%, ostatní režijní náklady (úklid přístupových prostor, spotřeba vody, el. energie k běžnému svícení, údržba, odvoz drobných odpadků) 194,- Kč včetně DPH 21%.
- 4.3 **Nájemné i vedlejší náklady** dle předchozího odstavce v **celkové částce Kč 1.258,-- Kč** (slovy: jedentisícdvěstěpadesátosmkorun českých) jsou splatné měsíčně v aktuálním měsíci na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu. Splatnost daňového dokladu smluvní strany sjednaly na 14 dní ode dne jeho vystavení.
- 4.4 Smluvní strany se dohodly, že nájemné může být **valorizováno** o roční míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem. V případě, že pronajímatel využije možnosti úpravy nájemného, je povinen výši upraveného nájemného sdělit nejpozději do 28. 2. příslušného roku. Upravené nájemné je nájemce povinen uhradit rovnoměrným zvýšením splátek.
- 4.5 Smluvní strany se dohodly, že v případě prodloužení nájmu s jakoukoli platbou nájemného a vedlejších nákladů je pronajímatel oprávněn za každý, byť i započatý, den prodloužení účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05% denně z dlužné částky.

Čl. V Opravy a udržování předmětu nájmu

- 5.1 Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu.
- 5.2 Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor a drobnými opravami, a to zejména malování, drobné opravy sanity, vrchní části podlah, výměny prahů a lišt apod.
- 5.3 Stavební úpravy je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad.
- 5.4 Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli potřebu nutných oprav většího rozsahu než těch, které jsou uvedeny v předchozích odstavcích, které se týkají pronajímaného prostoru, případně zasahují do podstaty nemovitosti s tím, že nutné opravy většího rozsahu budou hrazeny nájemcem, pokud jím byly zaviněny, v ostatních případech hradí opravy většího rozsahu pronajímatel.
- 5.5 Nájemce je povinen předcházet vzniku škod. Nájemce odpovídá za poškození nebo nadměrné opotřebení předmětu nájmu a za škody způsobené osobami, kterým umožnil do objektu přístup.

Čl. VI Povinnosti smluvních stran

- 6.1 Smluvní strany sjednaly, že pronajímatel je povinen zejména předat nájemci prostor způsobilý k užívání podle této smlouvy a v tomto stavu jej udržovat.
- 6.2 Pronajímatel se zavazuje:
 - umožnit nájemci i jeho klientům nerušené užívání pronajatých prostor;
 - umožnit nájemci a jeho klientům využívat přístupové prostory do pronajaté místnosti s možností používat přílehlé sociální zařízení;
 - zabezpečit v těchto prostorách dodávku el. energie, vody, vytápění;
 - odstranit závady a provést opravy nad rámec běžné údržby pronajaté místnosti tak, aby je nájemce mohl řádně užívat;
 - předat nájemci klíče od vchodu do budovy.
- 6.3 Nájemce je povinen zejména:
 - pronajaté prostory užívat výlučně ke smluvenému účelu;
 - užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře;
 - bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, pokud jde o opravy, které má provádět pronajímatel a umožnit mu jejich provedení;
 - dodržovat provozní a požární řád budovy, v němž se pronajaté prostory nachází;
 - udržovat pronajaté prostory v čistotě a pořádku a zajišťovat v pronajatých prostorách úklid na své náklady;
 - způsob a formu označení provozovny masáže (reklama, stojany, nápisy apod.) předem dohodnout s pronajímatelem;
 - odstraňovat závady a poškození předmětu nájmu, za které odpovídá, na svoje náklady a

bez zbytečného odkladu.

- zabezpečit na vlastní náklady odvoz a likvidaci pevného odpadu vzniklého z jeho činnosti nad rámec drobného odpadu;
- nájemce odpovídá za uzamčení budovy v případě, že bude pronajaté nemovitosti využívat po 17.hodině.

6.4 Nájemce nesmí zejména:

- dát pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- provádět v pronajatých prostorách jakékoli stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pokud by takovéto úpravy provedl, je povinen je ihned na výzvu pronajímatele odstranit a pronajaté prostory uvést do původního stavu.

Čl. VII Skončení nájmu

7.1 Pronájem předmětu nájmu zanikne:

- uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán,
- písemnou dohodou obou smluvních stran,
- zanikne-li předmět nájmu,
- písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran v dvouměsíční výpovědní době, výpověď musí být odůvodněna.

7.2 Pronajímatel může nájem dále vypovědět bez výpovědní doby (tj. k okamžiku doručení písemné výpovědi nájemci) v případě, že nájemce užívá pronajaté prostory tak, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jejich poškození nebo zničení, a ani po výzvě pronajímatele nedojde k nápravě. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby, pokud nájemce po písemné výzvě nezaplatí nájemné ani do splatnosti příštího nájemného nebo pokud pronajaté prostory užívá v rozporu se sjednaným účelem nebo pokud bez souhlasu pronajímatele dá pronajaté prostory do podnájmu či jiným způsobem umožní jejich užívání třetí osobě.

7.3 Nájemce se zavazuje vyklidit pronajaté prostory nejpozději v den ukončení nájemního vztahu. V případě ukončení nájemního vztahu se zavazuje nájemce pronajaté prostory předat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k případným stavebním úpravám, pokud byly provedeny s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Čl. VIII Závěrečná ustanovení

8.1 Nájemce potvrzuje, že si pronajaté prostory prohlédl, shledal je způsobilými ke smluvenému užívání a bez jakýchkoliv výhrad si je najímá.

8.2 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

8.3 Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemného, oboustranně odsouhlaseného dodatku.

8.4 Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.

8.5 Rada Kraje Vysočina projednala návrh na uzavření smlouvy o nájmu na svém zasedání dne 6. 9. 2016 a usnesením 1614/28/2016RK udělila souhlas pronajímateli s uzavřením nájemní smlouvy.

8.6 V otázkách neupravených touto smlouvou se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku, s výjimkou ustanovení § 2304 odst. 2 a § 2315 občanského zákoníku.

8.7 Přílohou této smlouvy je:

1. Plánek předmětu nájmu.

V Pelhřimově dne 4.10.2016

V Kamenici nad Lipou dne

Střední průmyslová škola a
Střední odborné učiliště Pelhřimov
Friedova 1469
393 01 Pelhřimov -23-
IČO: 14450470, DIČ: CZ14450470

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce

SPRAVCE HOSPODTU:

Přízemí - Penzion SPŠ a SOU Pelhřimov, pracoviště Kamenice nad Lipou
Masarykova 628

p. Šulcová nájem (22,00 m ²)	p. Šulcová - nájem (11,55 m ²)		p.Stachová-nájem (11,55 m ²)		p.Stachová-nájem kadeřnictví (16,5 m ²)
	chodba (2,1 m ²)	WC (3,6 m ²)	WC (3,6 m ²)	chodba (2,1 m ²)	
1	2		3		
chodba (25,5 m ²)					
4			5		5A
p. Šulcová nájem (18,25 m ²)			WC	chodba	p. Šulcová nájem - archiv (16,5 m ²)
			(3,6 m ²)	(2,1 m ²)	
	schodiště				
	(20,4m ²)		p.Bořil-nájem masáže (11,55 m ²)		