

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Střední odborná škola, Frýdek-Místek, příspěvková organizace

se sídlem : Frýdek-Místek, Lískovecká 2089
zastoupení : Ing. Pavel Řezníček, ředitel
IČ : 00844691
Bank. spojení : Komerční banka a.s., pobočka Frýdek – Místek
Číslo účtu : 31839-781/0100
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Hotel Ondrášův dvůr s.r.o.

se sídlem: Bílá 98, PSČ 739 15
IČ: 26873401
zastoupená: MUDr. Petrem Otepkou
(dále jen jako „**Nájemce**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2302 a násled. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen NOZ):

Článek I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněným správcem nemovitých věcí, které má ve správě nemovitého majetku na základě Zřizovací listiny, vydané Moravskoslezským krajem pod číslem ZL/289/2001 dne 20. prosince 2001 v platném znění, a to mimo jiné i k objektu v obci Bílá, stojícího na pozemku parc. č. st. 1215 č.p. 144 v k.ú. Bílá – dále jen objekt. Nemovitá věc je zapsaná u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, na LV č. 143 (dále jen „**nemovitost**“).
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v prostorách budovy domova mládeže o celkové výměře **83 m²**, nacházející se v nemovitosti (dále jen „**Předmět nájmu**“).
3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn dát Předmět nájmu do nájmu nejdéle na dobu jednoho roku a Předmět nájmu přenechává Nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou do dočasného užívání.
4. Nájemce je povinen Předmět nájmu užívat pouze k účelu nájmu, v rámci jeho předmětu podnikání, a to: **k nocování zaměstnanců nájemce**. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem Předmětu nájmu před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že Předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu.

Článek II. Doba nájmu a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od **1. 11. 2016 do 31. 10. 2017**.
2. Nájem podle této smlouvy může být ukončen zejména na základě výpovědi, skončením doby nájmu, odstoupením ze zákonných důvodů nebo také písemnou dohodou obou stran.
3. Nájemce je povinen předat v den následující po skončení nájmu Předmět nájmu Pronajímateli s přihlédnutím k obvyklému opotřebení vzniklému řádným užíváním Předmětu nájmu.

Článek III.

Skončení nájmu

1. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět z důvodu uvedených v ust. § 2309 NOZ i před uplynutím ujednané doby,
 - a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a Pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat. nebo
 - b) porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, zejména tím, že přestože jej Pronajímatel vyzval k nápravě, chová se Nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.
2. Nájemce může vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou před uplynutím ujednané doby jen z důvodu uvedených v ust. § 2308 NOZ, a to
 - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
 - b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - c) porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci
3. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
4. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět, poruší-li Nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem dle § 2291 odst. 1 občanského zákoníku, a to bez výpovědní doby.
5. Nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, pokud zejména nezaplatí-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tři měsíců, poškozují-li Předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobí-li jinak závažné škody nebo obtíže Pronajímateli nebo osobám, které v nemovitosti, v níž se nachází Předmět nájmu, vykonávají svou profesní činnost. Za zvláště závažný způsob porušení povinnosti Nájemce bude považováno, pokud Nájemce bude Předmět nájmu užívat k jinému účelu, než je ujednáno v této smlouvě.
6. Neuvede-li Pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi Nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.

Článek IV. Podnájem

1. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechat Předmět nájmu částečně ani zcela do dalšího užívání (podnájmu) dalším osobám.

Článek V. Nájemné a zálohy na poplatky za služby

1. Nájemné včetně poplatku za služby je stanoveno měsíčně paušálně částkou ve výši 7 387,- Kč.

položka	% DPH	základ	DPH	celkem
místnost – 83 m ²	21	3 735,00	784,35	4 519,35
teplo	15	1 620,00	243,00	1 863,00
služby	21	830,00	174,30	1 004,30
celkem				7 386,65
zaokrouhlení				0,35
měsíční nájemné vč. služeb				7 387,00

Úhrady za spotřebovanou elektrickou energii a dodávky vody a stočné, které nejsou zahrnuty v nájemném, bude Nájemce hradit dle skutečného odběru na základě faktury vystavené Pronajímatelem.

2. Nájemné včetně poplatku za služby bude hrazeno měsíčně na základě vystavené faktury. Splatnost vystavené faktury je 14-ti denní.

Článek VI.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce prohlašuje, že si pronajímáný Předmět nájmu před podpisem této smlouvy řádně prohlédl a přebírá Předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání sjednanému v této smlouvě.

2. Nájemce se zavazuje, že bude jednat po dobu platnosti této smlouvy v souladu s právním řádem a veškerými nařízeními státních, vládních, správních nebo místních orgánů, vztahující se na Nájemce a nebo na užívání prostor sloužících podnikání a dále se zavazuje zejména dodržovat ustanovení této smlouvy.

3. Pronajímatel se zavazuje, že po dobu nájmu bude udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání, provádět či zajišťovat jejich veškerou údržbu (úklid).

4. Nájemce je po dobu nájmu povinen na své náklady provádět veškeré opravy poškozených částí Předmětu nájmu a drobné opravy do částky 1 000,- Kč za každý jednotlivý případ. Dále je Nájemce povinen písemně oznámit Pronajímateli potřebu větších oprav, které má Pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných úprav, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla Pronajímateli.

5. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu výlučně v souladu s touto smlouvou. Současně prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoliv druhu, které by bránily nebo nepřiměřeně stěžovaly výkon práv ze smlouvy.

6. Pronajímatel je povinen předat nájemci Předmět nájmu v řádném stavu., Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci užívání Předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou.

7. Pronajímatel je povinen udržovat nemovitosti a společné prostory v dobrém stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s právními předpisy. V opačném případě je Nájemce oprávněn požadovat slevu na nájemném, avšak nejdříve po předchozím písemném upozornění Pronajímatel.

8. Nájemce je oprávněn umístit uvnitř budovy i na budově své firemní označení, štít, návěští či podobné znamení.

9. V případě vzniku požáru v nemovitosti nebo prostorách předmětu nájmu se Nájemce bude řídit ustanoveními požární poplachových směrnic Pronajímatele.

10. V prostorách předmětu nájmu je zakázáno používat přímotopná tělesa nebo jiné podobné spotřebiče, u kterých je zvýšené nebezpečí vzniku požáru. Nájemce je povinen věnovat zvýšenou pozornost rychlovarným konvicím tak, aby byly v době nepřítomnosti Nájemce vytaženy ze zásuvky.

11. V prostorách předmětu nájmu včetně venkovních prostorů je zákaz kouření.

Článek VII.

Závěrečná ujednání

1. Vztah upravený touto smlouvou se v rozsahu, jež není výslovně upraven touto smlouvou, řídí ustanoveními NOZ a dále zákonem č. 67/2013 Sb.

2. Změny a doplňky této smlouvy mohou být prováděny pouze písemnou formou.

3. Smluvní strany se zavazují řešit případné spory vzájemnou dohodou.

