

# **P o d n á j e m n í   s m l o u v a**

## **o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

uzavřená

dle ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

mezi

Základní škola Nový Bor, náměstí Míru 128, okres Česká Lípa, příspěvková organizace, IČ 68430132, se sídlem náměstí Míru 128, 473 01 Nový Bor, zastoupená ředitelkou Mgr. Jakubem Ujkou, na straně jedné jako pronajímatelem

a

Soukromá mateřská škola Motýlek v.o.s., IČ 25018906, se sídlem Dělnická 325, 473 01 Nový Bor, zastoupená společnicí Radmilou Hromádkovou, na straně druhé jako nájemce.

I.

### **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je výlučným nájemcem budovy 325 v ul. Dělnická v Novém Boru na parcele č.636. Dotčená nemovitost je zapsaná u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Česká Lípa na LV č. 1 pro k.ú. Nový Bor , její vlastníkem je město Nový Bor a pronajímatel má právo ji dále pronajímat.

2. Předmětem nájmu je pronájem prostoru sloužícího k podnikání (dále jen prostor) v užívání pronajímatele, které se nacházejí v přízemí a v prvním nadzemním podlaží budovy uvedené v čl.I/1. Celková výměra prostor je 191,1 m<sup>2</sup>.

II.

### **Účel nájmu**

1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci prostor uvedený v čl. I. této smlouvy, který bude využíván k účelu podnikání nájemce ve vazbě na jeho živnostenské oprávnění, **k provozování mateřské školky.**
2. Nájemce přejímá ke dni účinnosti této smlouvy pronajímaný prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.
3. Změny ve způsobu užívání prostoru proti stavu platnému ke dni podpisu této smlouvy je nájemce povinen předem sdělit pronajímateli.

### III.

#### **Výše nájemného**

1. Nájem prostoru uvedeného v článku I. této smlouvy se stanovuje dohodou stran ve výši 124.200,-Kč (bez DPH) ročně.
2. Nájemné je splatné měsíčně ve výši 10.350,-Kč (bez DPH), vždy do 15.dne měsíce předem.

Výše záloh za služby včetně DPH činí 7.200,-Kč (vodné a stočné 1.150,-Kč, el.energie 2.420,-Kč, plyn 3.630,-Kč) a je splatná spolu s nájemným. Vždy po skončení zúčtovacího období bude provedeno vyúčtování dle přísl. faktury dodavatele. Svoz odpadu si zajišťuje a hradí nájemce přímo dodavateli.

3. Pronajímatel si vymíná možnost zvýšit každoročně nájemné o míru inflace zjištěnou ČSÚ za období předchozího roku, popř. z rozhodnutí rady města.
4. V případě prodloužení nájemce s placením nájemného je tento povinen uhradit pronajímateli úrok z prodloužení dle § 1802 občanského zákoníku.

### IV.

#### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je oprávněn ke vstupu do pronajímaného prostoru a kontrole jeho užívání v doprovodu nájemce po předchozím ohlášení.
2. Pronajímatel neposkytuje nájemci žádné další služby mimo ty uvedené ve smlouvě.
3. Pronajímatel sjednává pojištění nemovitosti, ve které se prostor nachází, jako celku.
4. Pronajímatel prohlašuje, že soubor věcí movitých, který je umístěn v prostoru, není kompletním zařízením pro zajištění účelu užívání prostoru, je jen doplňkovým vybavením, většinu zařízení si musí nájemce zajistit na své náklady sám.

### V.

#### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce se zavazuje pronajatý prostor užívat výhradně ke smluvenému účelu a udržovat jej svým nákladem ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání, tak jak jej převzal. Nájemce tento prostor v uvedeném stavu přebírá a nežádá, aby pronajímatel provedl úpravy tohoto prostoru.
2. Nájemce je povinen zabezpečit na své náklady drobné opravy (jako jsou např. opravy podlah a podlahových krytin, výměna prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek rozvodů datových sítí, výměna zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, výměna uzavíracích ventilů u rozvodu plynu, uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, vodovodních výtoků, mísících baterií, ohříváčů vody, umyvadel, výlevek, dřezů a další drobné opravy) a běžnou údržbu pronajatého prostoru (jako jsou např. náklady na

udržování a čištění pronajatého prostoru, které se provádějí při delším užívání pronajatého prostoru – jsou to zejména pravidelné prohlídky a čištění plynospotřebičů, elektrospotřebičů apod., malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkládů stěn, čištění zanesených odpadů, vnitřní nátěry apod.).

3. Velké opravy nebo opravy investičního charakteru bude nájemce provádět jen po vzájemné dohodě s pronajímatelem. Nájemce má při výdajích investičního charakteru právo odpisování. Pro případ stavebních úprav nebo udržovacích prací je nájemce stavebníkem.
4. Nájemce je povinen zajistit v pronajatých a přilehlých prostorech dodržování požárních předpisů ve smyslu zákona č.133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů a dále v souladu s vyhl. MV 246/2001 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona o PO. Zavazuje se dodržovat zákaz kouření.  
Nájemce si zajišťuje pravidelnou kontrolu hasičiho přístroje, který mu předal pronajímatel, sám na vlastní náklady.
5. Nájemce, který je současně zaměstnavatelem v pronajatém prostoru provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně, zejména ve smyslu § 101-103 zákoníku práce č. 262/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
6. Nájemce je povinen si počínat tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodní události. Při požáru se nájemce řídí požárními poplachovými směrnicemi pronajímatele, se kterými byl seznámen.
7. Nájemce je povinen zabezpečit pronajatý prostor proti vloupání.
8. Po skončení užívání pronajatého prostoru je nájemce povinen vrátit tento ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Zlepšení stavu užívaného prostoru i celé nemovitosti bude ponecháno bez nároku na finanční vyrovnání, nedohodnou-li se nájemce a pronajímatel jinak.
9. Pojištění pronajatého prostoru pro případ způsobení škody pronajímateli svojí činností a zařízení prostoru je povinen sjednat nájemce samostatně na svůj účet.
10. Nájemce se zavazuje zabezpečovat na své náklady úklid pronajatého prostoru a úklid před pronajatým prostorem. Zavazuje se rovněž k tomu, že zabezpečí, aby v zimních měsících neklesla teplota v objektu pod 16 stupňů Celsia, a to i v období, kdy neprobíhá výuka, jinak odpovídá za případné škody.
11. Nájemce je povinen pečovat o věci movité ve vlastnictví pronajímatele s péčí řádného hospodáře a zabezpečit na své náklady drobnou údržbu těchto věcí. Nájemce prohlašuje, že nežádá vybavení prostoru pro účely užívání dalšími věcmi movitými, tyto si zajistí na své náklady.

## VI.

### Doba pronájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu **určitou, a to do 31.08.2019. Tato smlouva nahrazuje smlouvu ze dne 28.08.2017.**
2. Nájem končí:
  - a) dohodou

- b) výpovědí, přičemž důvodem výpovědi je porušení základních ustanovení této smlouvy a další dle ustanovení § 2308 a § 2309 občanského zákoníku a uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
3. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3.1 Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli vyklizený prostor k poslednímu dni výpovědní lhůty, při skončení nájmu uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán k poslednímu dni sjednané doby.

3.2 Pro případ prodlení s vyklizením prostoru dle předešlého článku se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3,- Kč/m<sup>2</sup>/ za každý den prodlení s vyklizením.

## VII.

### **Závěrečná ustanovení**

1. Obsah této smlouvy lze měnit pouze na základě dohody přijetím písemného dodatku k této smlouvě, pokud uzavření dodatku nevyplývá přímo z ujednání smlouvy.
  2. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejm. zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce obdrží 1 stejnopis, pronajímatel po 2 stejnopisech.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dne 01.09.2018 a nahrazuje smlouvu ze dne 28.08.2017.

V Novém Boru dne .....

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce