

Smlouva o nájmu nebytových prostor

(nájmu prostoru sloužícího k podnikání)

uzavřená ve smyslu § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany:

Pronajímatel **Střední odborná škola a Střední odborné učiliště Třešť**
Sídlo: K Valše 1251/38, 589 21 Třešť
IČ: 48461636, DIČ: CZ48461636
číslo účtu: 29638681/0100
zastoupený Mgr. Ing. Karlem Matějů, ředitelem

Nájemce **Kristýna Černochová**
Růžená 102, 589 01
IČO: 76493571

uzavírají ve smyslu § 2201 a § 2302 odst. 1 zákona č. 89/2012Sb., občanského zákoníku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nájemci do užívání níže uvedený předmět nájmu, tj. nebytové prostory v sídle pronajímatele v Třešti, v ulici K Valše 1251/38 nacházející se v 1. poschodí budovy domovu mládeže, a to 8 místností včetně sociálního zařízení o ploše 98,02 m², včetně vnitřního vybavení těchto prostor, jehož úplný soupis je uveden v příloze č. 1 této smlouvy.
2. Vlastníkem výše uvedeného majetku je Kraj Vysočina a pronajímatel hospodaří s tímto svěřeným majetkem.
3. Nebytové prostory, včetně vnitřního vybavení, se dávají do nájmu za účelem provozu stomatologické laboratoře.

II. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu **neurčitou od 1. 1. 2019.**
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni ukončit nájem výpovědí, nebo dohodou a to bez uvedení důvodu, přičemž výpovědní doba je šestiměsíční, nebo písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran v tříměsíční výpovědní době, výpověď musí být odůvodněna. Výpovědní doba začne běžet od prvního dne kalendářního měsíce poté, co se výpověď dostala do sféry dispozice druhé smluvní strany.
3. Pronajímatel může nájem dále vypovědět bez výpovědní doby v případě, že nájemce užívá pronajaté prostory tak, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jejich 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 nebo náklady na služby ani do splatnosti stanovené pronajímatelem.

III. Nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu

1. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného nebytových prostor bude činit 563,75 Kč/m² ročně.
2. **Měsíční** nájemné za pronajímané nebytové prostory specifikované v čl. 1 činí **4 605 Kč**. Dle §56a zákona č.235/2004 Sb. se jedná o osvobozené plnění od DPH.
3. K nájemnému se **měsíčně** platí poplatek za služby, plyn, a srážkovou vodu, stanovený výpočtovým listem, který je nedílnou součástí této smlouvy, ve výši **1 441 Kč**. Jedná se o cenu bez daně z přidané hodnoty. K cenám stanoveným výpočtovým listem bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši sazby platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
Pro případ, že dojde ke změně předpisů o výši ceny energií a služeb, zavazují se obě strany, že budou souhlasit se změnou cen tak, aby odpovídalo aktuálně platným předpisům, a to ode dne jejich účinnosti.
4. Samostatně bude měsíčně vyúčtována skutečná spotřeba vody a elektrické energie, podle stavu elektroměru a vodoměru, včetně příslušné sazby DPH.
5. Nájemné a náklady za služby je sjednáno v režimu měsíčních plateb a bude hrazeno na základě vystaveného daňového dokladu se splatností 14 dnů od data vystavení. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění je považován poslední den kalendářního měsíce. Faktury budou hrazeny převodem na účet pronajímatele. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
6. Je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo služeb dle III. této smlouvy, je podle ust. § 1970 občanského zákoníku povinen platit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení.

IV. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechává pronajaté prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu.
2. Pronajímatel se zavazuje:
 - a) umožnit nájemci nerušené užívání pronajatých prostor
 - b) zabezpečit v těchto prostorách dodávku elektrické energie, vody a vytápění.
 - c) pronajímatel má k dispozici náhradní klíče, umístěné na vrátnici pronajímatele, které je oprávněn použít jen v případě ohrožení majetku,
3. Pronajímatel, nebo jím pověřená osoba, je oprávněn po předchozí dohodě s nájemcem vstoupit do pronajatých prostor spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění oprav, které má pronajímatel za povinnost provádět, jakož i kontroly elektrické instalace a zdravotně-technické instalace. V případě havárie je pronajímatel oprávněn vstoupit do nebytových prostor i mimo pracovní dobu nájemce.

V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory ke smluvenému účelu a v rozsahu stanoveném touto smlouvou.
2. Nájemce je povinen:
 - a) hradit včas a řádně stanovené nájemné a náklady spojené s nájmem
 - b) zajišťovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy nebytových prostor, a to analogicky v rozsahu Nařízení vlády č. 258/1995 Sb. a pokud zároveň opravy nevyžadují náklad větší

- než 5.000,- Kč v jednotlivém případě. K provedení těchto oprav nepotřebuje nájemce souhlas pronajímatele. Jakékoliv škody vzniklé na nebytových prostorech je nájemce povinen neprodleně ohlásit pronajímateli, a to i v případě, že nevznikly jeho zaviněním,
- c) veškeré požadavky na změnu smlouvy uplatnit s měsíčním předstihem, na změny, které budou požadovány dodatečně po vyfakturování nájemného nebude brán zřetel,
 - d) dodržovat vnitřní předpisy a pokyny pronajímatele,
 - e) dodržovat bezpečnostní a požární předpisy a předpisy týkající se ochrany zdraví a majetku,
 - f) případné škody, vzniklé na majetku pronajímatele činností nájemce, jeho pracovníky i třetími osobami, které se budou v pronajatém prostoru zdržovat s jeho vědomím, odstranit na svůj náklad,
 - g) nést odpovědnost za škody na zdraví a majetku třetích osob, kterým umožnil do pronajatých prostor vstup,
 - h) nájemce je povinen pojistit se na vlastní náklad proti odpovědnosti za škody, které mohou vzniknout pronajímateli jeho provozem,
 - i) nájemce je povinen ke dni ukončení nájemního vztahu nebytové prostory vyklidit a předat je pronajímateli ve stavu odpovídajícímu opotřebení v závislosti na délce nájmu a povoleným stavebním úpravám, o předání bude sepsán předávací protokol.
 - j) po ukončení nájemní smlouvy vrátit zapůjčené klíče.
3. Nájemce není oprávněn provádět bez předchozího souhlasu pronajímatele jakékoli stavební úpravy, dále není oprávněn přenechat pronajatý majetek do podnájmu dalším osobám.
 4. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý den prodlení.

VI. Další ujednání

1. Nájemní a další vztahy se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Smluvní strany se dohodly, že s ohledem na míru inflace, může být sjednaná výše nájmu pronajímatelem upravena v závislosti na hodnotě, kterou zveřejní Český statistický úřad. Nájemce akceptuje takto určenou novou cenu nájmu a zavazuje se ji platit od prvního dne měsíce následujícího poté, co mu bude změna pronajímatelem písemně oznámena.
3. Smluvní strany se dohodly, že na tento smluvní vztah se nepoužije ustanovení občanského zákoníku § 2304 odst. 2, část ustanovení § 2305 za středníkem a ustanovení § 2315.

VII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemně za souhlasu obou smluvních stran.
2. V případě ukončení této smlouvy jsou smluvní strany povinny vyrovnat si vzájemné pohledávky vyplývající z této smlouvy nejpozději do 30 dnů od ukončení smlouvy.
3. Vztahy smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí úpravou vyplývající z § 2201 a následujících občanského zákoníku.
4. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem uveřejnění v informačním systému veřejné správy – Registru smluv.
6. Nájemce výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy včetně podpisů v informačním systému veřejné správy – Registru smluv.
7. Smluvní strany se dohodly, že zákonnou povinnost dle § 5 odst. 2 zákona o registru smluv splní pronajímatel a splnění této povinnosti doloží nájemci. Současně bere nájemce na vědomí, že v případě nesplnění zákonné povinnosti je smlouva do tří měsíců od jejího podpisu bez dalšího zrušena od samého počátku.

8. Souhlas s uzavřením této smlouvy pronajímateli udělila Rada Kraje Vysočina usnesením 2053/33/2018/RK dne 20. 11. 2018.
9. Smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze stran obdrží po jednom.

Přílohy:

- 1) Inventurní soupis
- 2) Výpočtový list nájemného a služeb

V Třešti dne 22.11.2018



Mgr. Ing. Karel Matějů
ředitel školy

STŘEDNÍ ODBORNÁ ŠKOLA A
STŘEDNÍ ODBORNÉ UČILIŠTĚ TŘEŠŤ
K Valše 1251/38, 589 01 Třešť
IČ: 484 61 636, DIČ: CZ48461636
tel.: +420 567 112 811 ②

V Třešti dne



Kristýna Černochová


Kristýna Černochová
K Valše 1251/38, 58901 Třešť
Tel.: 774692701 IČO: 76493571

1) Inventurní soupis

Střední odborná škola a Střední odborné učiliště Třešť

IČ: 48461636

Příloha č. 1

Inventurní soupis - drobný majetek

umístění: 2102

zubní laboratoř

ev. číslo	název položky	cena/MJ	množství	hodnota	dat.pořízení
20004059	el.ohřívač vody	2 490,00	1	2 490,00	10.86
20004072	akumulační kamna	4 860,00	1	4 860,00	10.86
90014735	hasící přístroj CO	900,00	1	900,00	10.86

2) Výpočtový list nájemného a služeb

Kalkulace nájemného a služeb k nájemní smlouvě - zubní laboratoř

	MJ	jednotky	cena jedn.	za rok	měsíčně	sazba DPH
voda *)	m ³					15%
srážková voda	m ³	6,86	24,30	168,00	14,00	15%
DPH 15%				25,20	2,10	
teplá voda *)						21%
plyn (výpočet na objem místnosti)	m ³	255	48,39	12 336,00	1 028,00	21%
vytápění	m ³	255	14,52	3 708,00	309,00	21%
vytápění společných prostor	m ³	289	0,63	180,00	15,00	21%
elektrická energie *)						21%
osvětlení - společné prostory (paušál)				240,00	20,00	21%
Komunální odpad (paušál)				660,00	55,00	21%
Úklid - ve vlastní režii nájemce						21%
DPH 21%				3 596,04	299,67	
Nájem	m ²	98,02	563,75	55 260,00	4 605,00	0%
CELKEM				76 173,24	6 347,77	

Rekapitulace pro měsíční platby:	sazba DPH	základ	DPH	CELKEM
Voda	15%	14,00	2,10	16,10
Plyn, služby	21%	1 427,00	299,67	1 726,67
Nájemné + zaokrouhlení	0%	4 605,00	0,00	4 605,00
Zaokrouhlení				0,23
Celkem		6 046,00	301,77	6 348,00

Spotřeba vody, teplé vody a elektrické energie je přefakturována měsíčně podle skutečné spotřeby.