

Smlouva o nájmu nebytových prostor
uzavřená dle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Vyšší odborná škola a Střední průmyslová škola Žďár nad Sázavou
Studentská 1, Žďár nad Sázavou, PSČ 591 01
zastoupená Ing. Jaroslavem Kletečkou, ředitelem školy
IČO: [REDACTED]
DIČ: [REDACTED]
jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

DEL a. s.
Biskupský dvůr 1146/7, Nové Město, 110 00 Praha 1
(doručovací adresa: Strojírenská 38, 591 01 Žďár nad Sázavou)
zastoupená Ing. Jiřím Kabelkou, předsedou představenstva
Ing. Zdeňkem Králíčkem, místopředsedou představenstva
IČ: [REDACTED]
DIČ: [REDACTED]
jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

uzavírají smlouvu o pronájmu nebytových prostor v budově Vyšší odborné školy a Střední průmyslové školy Žďár nad Sázavou, pracoviště Strojírenská 6.

I.
Úvodní ustanovení

Kraj Vysočina je vlastníkem nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 3896 pro obec Žďár nad Sázavou a k. ú. Město Žďár, vedeného Katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, které na základě zřizovací listiny a jejích příloh tyto nemovitosti předal do hospodaření příspěvkové organizaci zřizované Krajem Vysočina, tj. pronajímateli.

II.
Předmět a účel nájmu

Předmětem nájmu upravený touto smlouvou:

- nebytové prostory budovy bez čp/če, stavby pro výrobu a skladování, postavené na pozemku par. č. 7250 v obci Žďár nad Sázavou a k. ú. Město Žďár. - montážní prostor v hale dílen včet. sociálního zařízení, umývárny, šaten. Celková plocha o výměře 380 m² (dále jen nemovitý majetek).
- Strojní vybavení (specifikace strojního vybavení – viz. příloha č.1) (dále jen movitý majetek)

Pronajímatel se zavazuje pronajmout nájemci výše uvedený předmět nájmu a nájemce se zavazuje za pronájem a služby s ním spojené zaplatit cenu uvedenou v čl.III.



III. Nájemné a služby spojené s užíváním

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné u nemovitého majetku bude stanoveno takto:
- v částce 14 000,- Kč měsíčně při užití předmětu nájmu za účelem montážní činnosti
 - v částce 9 000,- Kč měsíčně při užití předmětu nájmu za účelem skladování

Výše uvedené ceny jsou cenami bez DPH. Při fakturaci nájemného bude k výše uvedeným částkám připočtena DPH dle platných právních předpisů.

2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné u movitého majetku bude stanoveno takto:
- v částce 2 000,- Kč měsíčně.

Výše uvedené ceny jsou cenami bez DPH. Při fakturaci nájemného bude k výše uvedeným částkám připočtena DPH dle platných právních předpisů.

3. Nad rámec sjednané výše nájmu je nájemce povinen hradit náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu takto:

- 19 300,- Kč měsíčně při užití předmětu nájmu pro montážní činnosti, do této částky jsou zahrnuty náklady na:

teplo	10 600,- Kč
elektrická energie	7 600,- Kč
vodné stočné	600,- Kč
stlačený vzduch	500,- Kč

- 10 600,- Kč měsíčně při užití předmětu nájmu pro skladování, do této částky jsou zahrnuty náklady na teplo

teplo	10 600,- Kč
-------	-------------

Výše uvedené ceny jsou cenami bez DPH. Při fakturaci nákladů na výše uvedené služby bude k výše uvedeným částkám připočtena DPH dle platných právních předpisů.

4. Při kombinovaném způsobu využívání předmětu nájmu v měsíci pro montážní činnost a skladování tj. výpočet fakturované částky bude nájemné včetně nákladů na služby stanoveno následujícím způsobem:

$$\left(\frac{X}{Z} \cdot 33\,300 \text{ Kč} + \frac{Y}{Z} \cdot 19\,600 \text{ Kč}\right) + 2000 \text{ Kč}$$

(ceny jsou uvedeny bez DPH)

kde X je počet dní v měsíci - montáž

kde Y je počet dní v měsíci - skladování

kde Z je celkový počet dnů v měsíci

5. Počet dnů v měsíci, ve kterých byl prostor pronájmu využíván pro montážní činnosti a pro skladování, bude stanoven po dohodě obou smluvních stran po uplynutí příslušného kalendářního měsíce.
6. Nájemné uhradí nájemce na základě faktury vystavené pronajímatelem bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u KB č. ú. 6015-34421751/0100. Faktura bude vystavena za kalendářní měsíc a splatná do 14 kalendářních dnů ode dne vystavení faktury.
7. V případě, že nájemce nedodrží sjednaný termín splatnosti, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci za každý den prodlení úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky.

IV.

Doba nájmu

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou (jeden kalendářní rok). Nájemní vztah začíná ode dne účinnosti této smlouvy a trvá po dobu jednoho kalendářního roku. (viz. čl. VIII, bod 3 této smlouvy).
2. Nájem končí:
 - a) uplynutím doby, na kterou je nájemní vztah sjednán
 - b) písemnou dohodou smluvních stran
 - b) písemnou výpovědí – ta musí být doručena druhé smluvní straně, přičemž výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi a činí čtyři měsíce.
3. V případě, že nájemce bude o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo nákladů za služby, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět v patnáctidenní výpovědní lhůtě, která počíná běžet dnem následujícím po dni jejího doručení. V případě, že pronajímatel podstatným způsobem poruší své povinnosti z této smlouvy, je nájemce oprávněn smlouvu vypovědět v patnáctidenní výpovědní lhůtě, která počíná běžet dnem následujícím po dni jejího doručení.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel a nájemce se dohodli na podmínkách spojených s užíváním předmětu nájmu takto:

1. Práce spojené se skladováním materiálu nebo montážní činností v prostoru pronájmu mohou vykonávat pouze zaměstnanci DEL a.s. a zaměstnanci jí řízených organizací – dále v textu zaměstnanci DEL a.s.
2. DEL a.s. je oprávněna používat prostory pronájmu v souladu s účelem smlouvy a v rozsahu dohodnutém ve smlouvě. Bez souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn měnit účel užívání prostoru pronájmu, pronajímatel nebo zapůjčovat tento prostor třetím osobám. Bez souhlasu pronajímatele nebude provádět zásahy do zařízení budovy, jako jsou např. stavební úpravy, změny v elektrické instalaci, úpravy v rozvodech vody a topení apod.
3. Pronajímatel umožní zaměstnancům DEL a.s. pracovní činnost a vstup do objektu sociálního přístavku a haly dílen za těchto podmínek:
 - zaměstnanci DEL a.s. nebudou omezovat pronajímatele svou činností, zejména nadměrným hlukem, skladováním materiálu mimo pronajaté prostory, parkováním vozidel na hale dílen, odstavením vozidel na hale s nastartovaným motorem, nezavíráním vrat v zimním období atd.,

4. Pronajímatel souhlasí se vstupem zaměstnanců DEL a.s. do objektu haly dílen v době mimo pracovní dny za předpokladu:
 - zodpovědný zaměstnanec určený DEL a.s. zajistí, že po opuštění objektů pronajímatele budou vypnuty zdroje energií (osvětlení, elektrické spotřebiče, voda, stlačený vzduch apod.) a uzamknuty vstupy do budov,
 - zodpovědný zaměstnanec určený DEL a.s. zajistí, aby do objektů pronajímatele neměly přístup nepovolané osoby.
5. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory pronajímatel tak, aby z jeho viny nedošlo k poškození nebo ztrátě majetku pronajímatele, jeho zaměstnanců a dalších organizací umístěných v objektech pronajímatele. Škody, které takto prokazatelně vzniknou, se nájemce zavazuje neprodleně uhradit.
6. Nájemce bude dbát na hospodárné využívání všech druhů energií.
7. Nájemce zajistí, že pracovníci DEL a.s. nebudou v prostoru pronájmu provádět stříkání nátěrových hmot, odmašťování toxickými látkami a provádět takové činnosti, při kterých dochází ke zhoršení pracovního prostředí, jako např. nadměrný hluk, prašnost, znečištění ovzduší spaliny, plyny apod.
8. Nájemce bude dbát na dodržování předpisů bezpečnosti práce, požární ochrany a ekologie. Dále zajistí, že v pronajatých prostorech, na přístupových cestách a ve venkovním prostoru před vraty do montáží jámy bude udržován pořádek a nedojde ke znečišťování životního a pracovního prostředí.
9. Nájemce může ke své činnosti využívat jeřáb o nosnosti 3,2 t. Zabezpečí, aby jeho obsluhu zajišťovali pouze zaměstnanci s platným oprávněním (platný vazačský průkaz a jeřábnický průkaz).
10. Pronajímatel umožní zaměstnancům firmy DEL a.s., kteří budou vykonávat činnost vyplývající ze smlouvy, využívat následující zařízení:
sociální zařízení (WC + místnosti s umyvadly) na hale dílen a v přízemí sociálního přístavku; budou-li tato zařízení mimo provoz, je možné využít sociálního zařízení ve 2. poschodí sociálního přístavku nebo v budově školy.
11. V případě skončení nájmu dle této smlouvy je nájemce povinen nejpozději ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a čistý, nedohodnou-li se smluvní strany jinak a to ve stavu v jakém jej převzal.
12. 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.

Zvláštní ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že změny cen nájmu, energií a služeb, které jsou ve smlouvě upraveny nebo které souvisí s předmětem pronájmu, budou uskutečněny formou dodatku této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje, že přednostně pro účely výuky studentů pronajímatele nabídne k bezúplatnému převzetí:
použitelný odpad (pásnice, plech, elektromateriál)
vyřazené rozvaděče.

VII. Odpovědnost za škodu

1. Ochrana veškerého majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí nájemce a jeho nákladů.
2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by nájemci nebo jeho pracovníkům vznikly v souvislosti s užíváním nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných pronajímatelem.
3. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré jím zaviněné škody způsobené na předmětu nájmu způsobené během trvání nájmu a v souvislosti s ním.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze v písemné formě, formou dodatků.
2. Skutečnosti ve smlouvě blíže neupravené se řídí občasným zákoníkem a dalšími obecně závaznými předpisy.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem uveřejnění v informačním systému veřejné správy – Registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že zákonnou povinnost dle § 5 odst. 2 zákona o registru smluv splní pronajímatel.
4. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž obdrží nájemce a pronajímatel po jednom exempláři.
5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a její text odpovídá pravé a svobodné vůli smluvních stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Ve Žďáře nad Sázavou, dne 28. 11. 2018



nájemce
Ing. Jiří Kabelka
předseda představenstva



nájemce
Ing. Zdeněk Králíček
místopředseda představenstva



pronajímatel
Ing. Jaroslav Kletečka
ředitel školy