



NÁJEMNÍ SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Oddíl 1. – Smluvní strany

Střední průmyslová škola stavební akademika Stanislava Bechyně, Havlíčkův Brod, Jihlavská 628

se sídlem Jihlavská 628, 580 01 Havlíčkův Brod

IČ: 601 26 698

Bankovní spojení: MONETA MoneyBank 244491555/0600

zastoupená **Ing. Josefem Charamzou, ředitelem školy**

(dále jako „**pronajímatel**“, či „smluvní strana“)

a

PKS okna a.s.

se sídlem Brněnská 126/38, 591 39 Žďár nad Sázavou

IČ: 652 76 507, DIČ: CZ65276507

Bankovní spojení: Raiffeisenbank, č.ú.: 5020011818/5500

zapsaná v OR u KS v Brně dnem 30. května 1996, sp. zn. oddíl B, vložka 1950

zastoupena **Ing. Petrem Pejchalem, předsedou představenstva**

(dále jen „**nájemce**“, či „smluvní strana“)

uzavírají v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., v platném znění tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „**nájemní smlouva**“ či „smlouva“).

Oddíl 2. – Prohlášení pronajímatele

2.1. Pronajímatel prohlašuje, že je ke dni podpisu této smlouvy výlučným vlastníkem domu č. p. 628 na stavební parcele č. st. 1924 v obci a katastrálním území Havlíčkův Brod, zapsaných v katastru nemovitostí ČR na LV č. 227 u Katastrálního úřadu pro Kraj Vysočina se sídlem v Jihlavě, katastrální pracoviště Havlíčkův Brod.

Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn tuto nemovitost pronajímat.

Oddíl 3. – Předmět nájmu

3.1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do dočasného užívání: nebytové prostory ve shora popsané nemovitosti, a to:

- nebytové prostory o výměře 36 m² v 1. NP na adrese Jihlavská 628, Havlíčkův Brod.
- venkovní reklamní plochy nad vstupními dveřmi do uvedených nebytových prostor uvedené nemovitosti o maximálních rozměrech 3,00 x 0,60 m a v prostoru vedle vchodových dveří o rozměrech 1,00 x 1,50 m.

dále jen jako „**předmět nájmu**“.

Ostatní či jiné reklamní plochy budou řešeny samostatnou smlouvou o pronájmu reklamní plochy.

3.2. Nájemce bude užívat předmět nájmu za účelem, zajištění činností v rozsahu svých platných živnostenských oprávnění.

Oddíl 4. – Nájemné a služby související s užíváním předmětu nájmu

4.1. Nájemce se zavazuje platit za užívání předmětu nájmu dle této smlouvy pronajímateli nájemné za nebytové prostory ve výši 6 784,00 Kč za jeden kalendářní měsíc. Nájemce bude hradit platbu nájemného (včetně energií – voda, plyn, elektřina) ve výši 6 784,00 Kč vždy do 10. kalendářního dne v daném měsíci.

4.2. Sjednaná částka v sobě zahrnuje nájemné za užívání předmětu nájmu dle této smlouvy včetně nájmu za užívání společných ploch domu, které budou užívány nájemcem za účelem přístupu k předmětu nájmu.

4.3. Cena nájemného i služeb je stanovena bez platné sazby DPH.

4.4. Po dobu plánované půdní vestavby, kdy nebude možné pronajímáný prostor využívat, nebude nájemné hrazeno.

Oddíl 5. – Úhrada nájemného za předmět nájmu

5.1. Nájemné výše uvedené je splatné převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

5.2. Podkladem pro placení nájemného je platná nájemní smlouva uzavřena mezi pronajímatelem a nájemcem.

5.3. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného, či jiných plnění ze smlouvy vyplývajících, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 0,02% z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.

Oddíl 6. – Zvýšení nájemného

6.1. Dohodnutá výše nájemného je platná pouze pro kalendářní rok 2024.

Oddíl 7. – Doba nájmu a související ujednání

7.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 1. 2024 – 31. 12. 2026 a nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2024.

7.2. Smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí bez udání důvodu, přičemž výpověď musí být písemná a doručena druhé straně. Výpovědní lhůta je 90 kalendářních dnů a začíná běžet od 1. dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

7.3. Za podstatné porušení této smlouvy, zakládající právo pronajímatele od této smlouvy odstoupit se považuje:

- jestliže nájemce neuhradí smlouvenou splátku nájemného a služeb ve lhůtě do 50 dnů ode dne splatnosti
- jestliže nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou a vzdor písemnému upozornění závady v přiměřené době neodstraní
- jestliže nájemce nebude udržovat předmět nájmu s náležitou péčí a předmět nájmu bude nájemcem užíván takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda

7.4. Za podstatné porušení této smlouvy, zakládající právo nájemce od této smlouvy odstoupit se považuje:

- jestliže se nebytový prostor stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání
- jestliže pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti popsané v bodě 10.4. této smlouvy

7.5. Odstoupení pronajímatele od smlouvy podle odstavce 7.3. této smlouvy, nabývá účinnosti dnem doručení nájemci. Odstoupením od smlouvy se tato smlouva neruší od počátku, ale ode dne následujícího po dni doručení odstoupení nájemci.

7.6. Odstoupení nájemce od smlouvy podle odstavce 7.4. této smlouvy nabývá účinnosti dnem doručení pronajímateli. Odstoupením od smlouvy se tato smlouva neruší od počátku, ale ode dne následujícího po dni doručení odstoupení pronajímateli.

Oddíl 8. – Ukončení nájemního vztahu

8.1. V případě ukončení nájemního vztahu se zavazuje nájemce předmět nájmu předat pronajímateli ve stavu, v jakém se nacházeli v den, kdy je převzali od pronajímatele s přihlédnutím k běžnému opotřebení, popřípadě i ke stavebním úpravám provedených v souladu s touto smlouvou.

8.2. Nájemce se zavazuje vyklidit předmět nájmu a vrátit pronajaté movité věci nejpozději do 10 kalendářních dnů ode dne skončení nájemního vztahu. Pokud by byl předmět nájmu v době předání poškozen v důsledku činnosti nájemce, zavazuje se nájemce odstranit toto poškození na své náklady dle dohody mezi pronajímatelem a nájemcem.

Oddíl 9. – Pojištění

9.1. Pronajímatel pojistí výše uvedenou nemovitost tak, že pojistná smlouva se bude vztahovat na předmět nájmu pro případ poškození či zničení živelnou událostí, způsobené násilným jednáním cizích osob.

9.2. Nájemce se vůči pronajímateli zavazuje k oznamovací povinnosti pro účely pojištění, spočívající v bezprostředním oznámení jakýchkoliv škod vzniklých na předmětu nájmu, v důsledku jeho činnosti nebo činnosti třetích osob či působením vyšší moci.

9.3. Nájemce si pojistí majetek v pronajatých nebytových prostorách proti krádeži.

Oddíl 10. – Práva a povinnosti pronajímatele

10.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.

10.2. Pronajímatel je povinen odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.

10.3. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v běžných pracovních hodinách nájemce a to za účelem kontroly dodržování této smlouvy.

10.4. Zástupce pronajímatele má právo jednostranně zastavit činnost nájemce v případě, že nájemce svou činností bezprostředně ohrožuje životní prostředí nebo pokud je jeho činnost v rozporu s právními předpisy.

Oddíl 11. – Práva a povinnosti nájemce

11.1. Nájemce je oprávněn provozovat předmět nájmu v rozsahu a účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu. Současně je povinen dodržovat všechny právní a ostatní předpisy vztahující se k jím provozované činnosti. Nájemce poskytne pronajímateli informace o charakteru své činnosti s ohledem na možný vliv jeho činnosti na životní prostředí.

11.2. Nájemce je povinen hradit nájemné a úhrady za služby dle uvedených ustanovení této nájemní smlouvy.

11.3. Nájemce uhradí pronajímateli veškeré škody na majetku způsobené vlastním provozem, s výjimkou běžného opotřebení tohoto majetku. Takovou škodou se rozumí i škoda, způsobená zaměstnanci nájemce.

11.4. Nájemce se zavazuje, že nebude předmět nájmu provozovat k nezákonným, nepovoleným činnostem, ani v rozporu s běžnými zvyklostmi. Nájemce nese odpovědnost za škody vzniklé na majetku a zdraví osob, které se zdržují v předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za bezpečnost svých zaměstnanců a všech dalších osob, které jej navštíví.

11.5. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu jakékoli stavební a technické změny jen s písemným souhlasem pronajímatele.

11.6. Nájemce se zavazuje, že umístění dalších reklamních tabulí (nad rámec předmětu smlouvy) na plášť budovy nebo ve společných prostorách pronajímatele objektu ze strany nájemce bude provádět pouze se souhlasem pronajímatele.

11.7. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu jiné právnické nebo fyzické osobě do podnájmu nebo užívání předmětu nájmu nebo jeho části pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Tento souhlas pronajímatele bude udělen na základě písemné žádosti nájemce.

Oddíl 12. – Závěrečná ustanovení

12.1. Jakékoliv změny nebo doplňky této smlouvy je možno provádět jen písemnými, očíslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.

12.2. V případě, že některé ustanovení této nájemní smlouvy je nebo se stane neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v účinnosti. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem bude nejlépe odpovídat obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

12.3. Obě smluvní strany prohlašují, že veškerá ujednání této smlouvy budou považována za přísně důvěrná a nebudou bez souhlasu druhé smluvní strany sdělována jiným subjektům.

12.4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom výtisku.

12.5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v informačním systému veřejné správy - Registru smluv.

12.6. Poskytovatel a zhotovitel výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy včetně podpisů v informačním systému veřejné správy - Registru smluv.

12.7. Smluvní strany se dohodly, že zákonnou povinnost dle paragrafu 5 odst. 2 zákona o registru smluv splní pronajímatel.

12.8. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní a na důkaz toho připojují své podpisy.

Oddíl 13. – Podpisy smluvních stran

Dne

Dne

Pronajímatel

SPŠ stavební ak. Stanislava Bechyně

Ing. Josef Charamza, ředitel školy

Nájemce

PKS okna a.s.

Ing. Edmund Neubauer, ředitel společnosti

Ing. Petr Pejchal, předseda představenstva a GŘ