NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 2/2022 – NEBYTOVÉ PROSTORY – GARÁŽ

podle §2302 zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, v platném znění

**JARO FRANK TRADE, s. r. o.**

Adresa/sídlo:

IČ: 28562615

DIČ: CZ28562615

Zastoupena: jednatelem společnosti, Jaroslavem Frankem

Tel.:

dále jen jako **„nájemce“**

**Střední průmyslová škola a Obchodní akademie, Bruntál, příspěvková organizace**

Adresa / sídlo: Kavalcova 814/1, 792 01 Bruntál

IČ: 00601322

DIČ: CZ00601322

Číslo účtu:

Zastoupena: ředitelem organizace, Ing. Janem Mecou

Tel.:

E-mail:   [meca@spsoa.cz](mailto:jarmila.kucerakova@expoltrade.cz)

dále jen jako **„pronajímatel“**

ve smlouvě společně jen jako **„smluvní strany“**

**Článek I.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že na základě přílohy č. 1 ke zřizovací listině č. ZL/235/2001 ze dne 20. prosince 2001, ve znění pozdějších dodatků, má k hospodaření předánu budovu bez čp/če na parc. č. 2244 v katastrálním území Bruntál-město
2. Předmětem nájmu je garáž, do které je přístup z ul. Kavalcova 1, specifikované v odst. 1 tohoto článku, situované (specifikovat polohu prostor nebo místností, příp. tyto jinak určitě vymezit nebo odkázat na situační nákres, který je nedílnou součástí smlouvy), o celkové výměře 244 m2, označení garáž bez příslušenství (dále jen „Předmět nájmu“)
3. Pronajímatel prohlašuje, že na Předmětu nájmu neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena ani jiná práva třetích osob, která by jej zatěžovala.
4. Nájemce prohlašuje, že měl možnost se seznámit se stávajícím stavem Předmětu nájmu a že je mu jeho stav ke dni podpisu této smlouvy znám.
5. Nájemce bere na vědomí, že Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou jen některé prostory budovy, přičemž zbývající prostory budovy jsou jednak provozovány pronajímatelem za účelem výkonu činnosti školy a jednak jsou pronajímány dalším osobám. Nájemce prohlašuje, že se podrobně seznámil s režimem školy, jsou mu známy poměry v budově a tyto skutečnosti vyhodnotil ještě před uzavřením této smlouvy tak, že nejsou v rozporu s výkonem jeho činnosti v Předmětu nájmu.

**Článek II.**

**Projev vůle**

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání Předmět nájmu, včetně všech součástí a příslušenství a nájemce Předmět nájmu dnem účinnosti této nájemní smlouvy do svého nájmu přijímá k níže uvedenému a sjednanému účelu a zavazuje se za jeho užívání platit nájemné dle této smlouvy.
2. Pronajímatel přenechává Předmět nájmu nájemci k užívání za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v rozsahu dle čl. III. této smlouvy.

**Článek III.**

**Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn provozovat v Předmětu nájmu podnikatelskou činnost, jejímž předmětem je garáž. Nájemce se zavazuje využívat Předmět nájmu pouze pro tento účel.
2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady. Předmět nájmu lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.

**Článek IV.**

**Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu jeden rok, od 1. 1. 2023 do 30.6. 2023
2. Nájem skončí uplynutím posledního dne doby, na kterou byl nájem sjednán.
3. Nájem lze ukončit také dohodou stran.
4. Pronajímatel i nájemce mohou nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, ve dvouměsíční výpovědní lhůtě, která začíná běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně, a to pouze z následujících důvodů:

* Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět, jestliže:

1. nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
2. nájemce přes písemné upozornění hrubě porušuje provoz školy/školského zařízení, pořádek, výkon ostatních nájemních práv v budově, kde se nachází Předmět nájmu, anebo svou činností jinak narušuje činnost pronajímatele,
3. bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách budovy, jež brání užívání Předmětu nájmu,
4. nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho části do podnájmu nebo užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele,
5. nájemce bude o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, služeb, zálohy na služby nebo smluvní pokuty nebo úroků z prodlení,

* Nájemce je oprávněn nájem vypovědět, jestliže:

1. ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu určen,
2. zanikne pronajímatel,
3. změní se pronajímatel,
4. pronajímatel neplní povinnosti vyplývající mu z této smlouvy
5. Předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor.
6. Pronajímatel je oprávněn nájem ukončit výpovědí bez výpovědní doby v případě, že nájemce ani na žádost pronajímatele neuvede Předmět nájmu do původního stavu, změnil-li jej bez souhlasu pronajímatele.
7. Finanční vypořádání vzájemných závazků (popřípadě vrácení alikvotní části předplaceného nájmu a služeb) bude provedeno do 30 kalendářních dnů ode dne ukončení nájmu.
8. Nájemce je povinen při skončení nájmu řádně vyklizený Předmět nájmu odevzdat pronajímateli ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení, a to formou předávacího protokolu podepsaného pověřenými osobami obou smluvních stran, pokud se strany nedohodnou jinak. Předávaný Předmět nájmu bude nájemcem uklizený, místnosti vymalovány a předaný se vším příslušenstvím a součástmi včetně klíčů.
9. Pokud nájemce nevyklidí sám Předmět nájmu podle předchozího odstavce, dává nájemce souhlas s tím, aby Předmět nájmu vyklidil pronajímatel na náklady nájemce.
10. Nájemce prohlašuje, že se vzdává svého práva na případnou náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

**Článek V.**

**Nájemné, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost**

1. Nájemné za pronajímaný předmět nájmu činí bez DPH ……,- Kč, DPH 21 % …..,- Kč. Cena celkem včetně DPH …..,- Kč (slovy: ……………) měsíčně.
2. Nájemné spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši ….,- Kč měsíčně, včetně DPH je nájemce povinen uhradit měsíčně bankovním převodem na běžný účet …….. Při platbě převodem uvede jako variabilní symbol: **číslo faktury**.

**Článek VI.**

**Sankční ujednání**

1. Po dobu prodlení se zaplacením nájemného, služeb či zálohy na služby (příp. paušálních náhrad) přesahujícího 15 dnů, může pronajímatel, odstoupit od dodávky služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem a je oprávněn učinit jednostranná opatření, která zamezí nájemci používání vnitřních rozvodů pro poskytování služeb.
2. Nezaplatí-li nájemce fakturovanou částku včas, je povinen zaplatit prodávajícímu úrok z prodlení ve výši 0,05 % z nezaplacené částky za každý započatý den.
3. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu Předmět nájmu včas a řádně vyklizený, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši dvojnásobku nájemného, které by jinak pronajímateli služeb náleželo za takovou dobu podle smlouvy.
4. Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobenou poškozením majetku.

**Článek VII.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu nájemci, a to ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy. Převzetí Předmětu nájmu, včetně stavu měřidel médií, bude protokolováno ve zvláštním zápise, pokud se nedohodnou strany smlouvy jinak.
2. Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu na svůj náklad v provozuschopném stavu způsobilém smluvenému účelu užívání a provádět ostatní údržbu a nezbytné opravy Předmětu nájmu.
3. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání Předmětu nájmu a poskytnout nájemci v souladu s účelem užívání Předmětu nájmu nezbytnou součinnost ke splnění závazku nájemce dle čl. V odst. 2 této smlouvy.
4. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci a s ním spojeným osobám přístup k Předmětu nájmu dle obchodní doby nájemce v denní době od 6 do 20 hodin/průchod a průjezd k Předmětu nájmu bez omezení, tj. 24 hod. denně, 7 dnů v týdnu, a to bezplatně.
5. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do Předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat s nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do Předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

**Článek VIII.**

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit včas nájemné a zálohy na služby související s nájmem předmětu nájmu.
3. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce je povinen zacházet s Předmětem nájmu s péčí řádného hospodáře a je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu Předmětu nájmu. Nájemce je povinen na své náklady zabezpečovat úklid spojený s užíváním Předmětu nájmu, např. běžný úklid užívaných prostor.
5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré zásadní změny, které nastaly v a na Předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle. Za zásadní změny se považují změny způsobilé omezit či bránit v řádném výkonu práva nájmu nájemce anebo omezit či bránit v řádném výkonu práv pronajímatele k Předmětu nájmu.
6. Nájemce je povinen zabezpečit Předmět nájmu z hlediska protipožární ochrany a ochrany životního prostředí.
7. Jakékoliv změny předmětu nájmu zasahující do stavební a architektonické podstaty Předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení, a dále stavební úpravy, na něž je nutné stavební povolení či ohlášení stavebnímu úřadu, je oprávněn nájemce uskutečnit jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, za dodržení právních předpisů a na své náklady. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav. Provede-li nájemce změnu Předmětu nájmu dle tohoto odstavce bez souhlasu pronajímatele, je povinen vrátit Předmět nájmu do původního stavu do 15-ti dnů ode dne, kdy o to pronajímatel požádá, neskončí-li nájem dříve.
8. V případě prováděných oprav ze strany pronajímatele je nájemce povinen snášet omezení v užívání Předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav, a to bez nároku na slevu z nájemného.
9. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na Předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.
10. Nájemce je povinen vykonávat své právo nájmu tak, aby nedocházelo k narušování činnosti pronajímatele a za tím účelem se seznámil s provozem (vnitřními předpisy) školy/školského zařízení. Nájemce má právo v nezbytném rozsahu užívat i společné prostory v Předmětu nájmu a pozemky pronajímatele za účelem přístupu do Předmětu nájmu a tyto prostory budou využívat i zaměstnanci, dodavatelé, klienti nebo návštěvy nájemce.
11. Nájemce má zakázáno ve všech prostorách pronajímatele, s ohledem na pronajímatelem vykonávanou činnost školy, tj. v Předmětu nájmu a v celém areálu školy/školského zařízení, kouřit, užívat alkoholické nápoje a jiné návykové látky a pod jejich vlivem do prostor pronajímatele a Předmětu nájmu vstupovat. Nájemce zabezpečí, aby osoby mající k němu vztah toto omezení rovněž respektovaly.
12. Nájemce má úplný zákaz umisťovat v Předmětu nájmu reklamu.
13. Nájemce je oprávněn na své náklady a po předchozím písemném schválení pronajímatele (ve vztahu k podobě a umístění) umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu do budovy, v níž se Předmět nájmu nachází, označení nájemce. Při skončení nájmu se nájemce zavazuje na svůj náklad odstranit toto označení a místo dotčené umístěním označení uvést do původního stavu.
14. Nájemce, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k nájemci mají vztah, nesmí parkovat auta na příjezdové komunikaci.

**Článek IX.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti od 1. 1. 2023.
2. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, řídí se vztahy mezi účastníky příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Změny a doplňky této smlouvy lze sjednat pouze formou písemného dodatku v jednotné číselné řadě.
4. Písemnosti doručené nájemci a pronajímateli na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy se považují za doručené uplynutím 10 dnů ode dne uložení písemnosti.
5. Plnění předmětu této smlouvy poskytnutá před její účinností, se považuje za plnění poskytnutá dle této smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a je projevem svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a že se dohodly o celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.
7. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jeden exemplář.

V Bruntále dne 1.1.2023

……………………………………………

nájemce

V Bruntále dne ………………….

……………………………………………

pronajímatel

Ing. Jan Meca, ředitel organizace

V Bruntále dne ………………………….

……………………………………………

Vlasta Olbertová, správce rozpočtu SPŠOA

*(podpis smlouvy správcem rozpočtu pronajímatele není závazný pro platnost smlouvy, slouží pro interní zpracování smlouvy na straně pronajímatele)*