

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely tyto smluvní strany, svéprávné k právnímu jednání,

**pronajímatel:** Střední škola zemědělská a Vyšší odborná škola Chrudim,  
IČ: 75075920, DIČ: CZ75075920  
se sídlem Poděbradova 842, 537 60 Chrudim  
zastoupená ředitelem Ing. Stanislavem Valáškem  
č.ú. [REDAKCE] účet veden [REDAKCE]  
jako příspěvková organizace Pardubického kraje

a

**nájemce:** Základní škola Comenia s.r.o.  
IČ: 07154143  
se sídlem Křičeň 101, 533 41 Křičeň  
zastoupená jednatelem Mgr. Zdeňkem Kratochvílem  
č.ú. [REDAKCE] účet veden u [REDAKCE]  
zapsaná v OR v KS v Hradci králové, oddíl C, vložka 41820

tuto

## **smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

podle ust. § 2302 až § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen občanský zákoník)

### **I.**

#### **Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že má na základě zřizovací listiny č.j.: KrÚ 3094/2014/11 OŠK ze dne 19.12. 2013 ve znění aktuálního dodatku v hospodaření budovu č. p. 842, která je součástí pozemku označeného jako st. p. č. 2150/3 zastavěná plocha a nádvoří v části obce Chrudim, obci Chrudim a k. ú. Chrudim. Nemovitá věc je ve vlastnictví Pardubického kraje, který je zřizovatelem příspěvkové organizace Střední škola zemědělská a Vyšší odborná škola Chrudim. Nemovitá věc je zapsána na listu vlastnictví č. 1705 pro k. ú. Chrudim u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Chrudim.
2. Pronajímatel je v souladu se zřizovací listinou uvedenou v čl. I. odst. 1 oprávněn pronajmout cizímu subjektu bez souhlasu Rady Pardubického kraje majetek, který má svěřen k hospodaření, na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou.
3. Předmětem nájmu na základě této smlouvy jsou nebytové prostory sloužící podnikání uvnitř budovy uvedené v čl. I. odst. 1 umístěné v 1. NP ( tyto jsou tvořeny vstupní chodbou, šatnou a schody) a v 2. NP ( tyto jsou tvořeny chodbou, chlapeckými a dívčími sociálními zařízeními, učebnou č. 1 a učebnou číslo 2 a kabinetem č.1) označované jako „Hala praxe“, dále jako „předmět nájmu č.1“ o celkové výměře 260 m<sup>2</sup> a prostory umístěné v 2. NP ( tyto jsou tvořeny chodbou, chlapeckými a dívčími sociálními zařízeními, učebnou č. 3 a učebnou č. 4) označované jako „Domov mládeže“, dále jako „předmět nájmu č.2“ o celkové výměře 242,60 m<sup>2</sup>. Vstup do pronajímaných prostor bude realizován přes hlavní bránu z ulice Poděbradova (viz příloha). Venkovní prostory (chodník) budou sloužit pouze k příchodu a odchodu osob do pronajímaných prostor.

## II. Doba nájmu

1. Pronajímatel přenechává od 1.9. 2019 nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu č.1 a č. 2. uvedený v čl. I. odst. 3 na dobu neurčitou, s tříměsíční výpovědní dobou a nájemce předmět nájmu č.1 a č. 2 takto přijímá, zavazuje se za něj pronajímateli platit nájemné a náklady na služby a užívat jej v souladu s touto smlouvou a se zákonem.
2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu č.1 a č. 2 pouze za účelem provozování podnikatelské činnosti ve smyslu ust. § 2302 a § 2304 občanského zákoníku, a to konkrétně provozování vzdělávání dětí a nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu č. 1 a č. 2 pouze k tomuto účelu.
3. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro účel uvedený v odst. 2 tohoto článku, a to na vlastní náklady. Předmět nájmu č. 1 a č. 2 lze využít pouze pro zákonně a smluvně přípustný účel.

## III. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel prohlašuje, že se předmět nájmu č. 1 a č. 2 nachází ve stavu způsobilém smlouveného užívání (účel uvedený ve smlouvě). Pronajímateli není známa žádná vada věci, na kterou by měl nájemce upozornit, jen pronajímané sociální zařízení je zastaralé a nájemce je s touto skutečností srozuměn, z tohoto důvodu je třeba častěji kontrolovat např. protékání vody na WC. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu č. 1 a č. 2 před předáním řádně a pečlivě prohlédl a konstatuje, že neshledal žádné nedostatky, které by bránily jeho řádnému užívání a smlouvenému účelu.
2. Pronajímatel upozorňuje nájemce na dodržování odpovědnosti za bezpečnost dětí, požární ochranu, povinnosti BOZP nese plně podnájemce, který je povinen zajistit, popř. upozornit na dodržování všech ostatních povinností, které souvisí s užíváním předmětu pronájmu č. 1 a č. 2. Za škody, které budou způsobeny na předmětu nájmu č. 1 a č. 2 po dobu uvedenou v čl. II této smlouvy třetím osobám nebo pronajímateli odpovídá nájemce, a to i způsobí-li je zaměstnanci nájemce, jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah. Nájemce je povinen předmět nájmu č. 1 a č. 2 chránit před poškozením a zničením a užívat jej s péčí řádného hospodáře, za tím účelem uzavře pojištění odpovědnosti za způsobené škody. Dále je povinen dodržovat předpisy BOZP, hygienické a protipožární předpisy. Dodržování podmínek této smlouvy je pronajímatel oprávněn kdykoli zkontrolovat a nájemce mu tuto kontrolu musí umožnit. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci 5 kalendářních dnů dopředu.
3. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu č.1 a č. 2, a to ani z části, nesmí přenechat do užívání jiné osobě. Nájemce není oprávněn na předmětu nájmu č.1 a č. 2 provádět stavební a jiné úpravy, popř. jakýmkoli způsobem do něj zasahovat. V případě, že je třeba instalovat po souhlasu pronajímatele nějaké zařízení ve vlastnictví nájemce, tak po skončení nájmu bude demontováno. V případě porušení povinností stanovených v tomto odstavci ze strany nájemce, může pronajímatel okamžitě odstoupit od této smlouvy a nájemce je povinen nahradit takto vzniklou škodu popř. uvést předmět nájmu č. 1 a č. 2 do původního stavu. V případě, že nájemce odstoupí od této smlouvy, ruší se tato smlouva ke dni doručení písemného oznámení o odstoupení a nájemce je povinen předmět nájmu č. 1 a č. 2 neprodleně vyklidit.
4. Nájemce se zavazuje předmět nájmu č. 1 a č. 2 řádně udržovat a provádět úklid, běžnou údržbu a opravy na vlastní náklady, při užívání předmětu nájmu č. 1 a č. 2 vyloučit

obtěžování hlukem a zápachem.

#### IV.

##### Nájemné a jeho splatnost, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu č.1 činí [REDAKCE] osvozeno od DPH a předmětu nájmu č. 2 činí [REDAKCE] měsíčně, osvobozeno od DPH
2. K nájemnému se měsíčně k předmětu nájmu č.1 platí navíc následující náklady na služby – pro rok 2019 - topení [REDAKCE] Kč, voda včetně stočného [REDAKCE] Kč, elektrická energie [REDAKCE] Kč a odpad [REDAKCE] Kč, vše jsou ceny bez DPH, dále budou dle skutečnosti přeúčtovány revize hasicích přístrojů, elektro apod. spojené s pronajímanou částí nemovitosti.  
  
K nájemnému se měsíčně k předmětu nájmu č.2 platí navíc následující náklady na služby – pro rok 2019 - topení [REDAKCE], voda včetně stočného [REDAKCE] Kč a elektrická energie [REDAKCE] Kč a odpad [REDAKCE] Kč, vše jsou ceny bez DPH, dále budou dle skutečnosti přeúčtovány revize hasicích přístrojů, elektro apod. spojené s pronajímanou částí nemovitosti.
3. Nájemné a náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu č. 1 a č. 2 je nájemce povinen hradit dopředu měsíčně, a to vždy na základě pronajímatelem vystavené faktury se splatností 14 kalendářních dnů, zdanitelné plnění je den zahájení nájmu a dále vždy 1. kalendářní den v měsíci. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet nájemce.
4. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. července zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude nájemci jednostranně oznámeno písemně nejpozději do konce měsíce května daného roku. Náklady za služby budou každoročně k datu 1.února aktualizovány, bude nájemci jednostranně písemně oznámeno do 25. ledna.
5. Neuhradí-li nájemce nájemné a náklady na služby řádně a včas, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den prodlení.

#### V.

##### Ukončení nájmu

1. Nájemní vztah na základě této smlouvy je možné ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí ze strany pronajímatele či nájemce.
2. Vypověď nájemní vztah založený touto smlouvou může pronajímatel i nájemce, a to bez uvedení důvodu, přičemž výpovědní doba činí tři měsíce. Pokud pronajímatel vypoví smlouvu z důvodů uvedených v ust. § 2309 občanského zákoníku nebo nájemce vypoví smlouvu z důvodů uvedených v § 2308 občanského zákoníku, činí výpovědní doba jeden měsíc, přičemž tento důvod musí být ve výpovědi výslovně uveden. Výpověď vždy počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Výpověď musí být učiněna v písemné formě a musí být doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena třetím dnem po jejím uložení na poště, popř. uplynutím desátého dne po doručení do datové schránky.

4. V případě ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen nejpozději v termínu dle dohody stran, v případě výpovědi nejpozději poslední den výpovědní doby, odevzdat předmět nájmu č. 1 a č. 2 způsobem podle čl. VI. této smlouvy.

## VI.

### Předání předmětu nájmu

1. Předmět nájmu č.1 a č. 2 bude předán po podpisu této smlouvy na základě předávacího protokolu, ve kterém bude zachycen aktuální stav předmětu nájmu a který bude podepsán oběma stranami.
2. V den skončení nájemního vztahu, je nájemce povinen předat předmět nájmu č. 1 a č. 2 zpět ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením, a to na základě písemného předávacího protokolu.
3. Nájemce má povinnost uvést předmět nájmu č. 1 a č. 2 na vlastní náklady do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nepředá-li nájemce při skončení nájemního vztahu předmět nájmu č. 1 a č. 2 včas a řádně, zaplatí pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 2000 Kč. Právo pronajímatele na náhradu škody tím není dotčeno.
4. Nájemce se zavazuje dodržovat zákaz kouření v celém objektu a areálu školy. Nájemce je rovněž zodpovědný za dodržování tohoto zákazu všemi osobami vstupujícími do pronajímaných prostor

## VII.

### Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními občanského zákoníku o nájmu prostoru sloužícího podnikání, nestanoví-li tato smlouva jinak. Tuto smlouvu lze měnit pouze se souhlasem smluvních stran formou písemných dodatků. Jinou formou nežli písemnou nelze tuto smlouvu změnit.
2. Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu smluvních stran. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.
3. Smluvní strany po přečtení této smlouvy výslovně prohlašují, že byla sepsána na základě jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, s jejím obsahem plně souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Chrudimi dne 1.8. 2019



pronajímatel  
Střední škola zemědělská  
a Vyšší odborná škola Chrudim  
Ing. Stanislav Valášek, ředitel

V Chrudimi dne 1.8. 2019



nájemce  
Základní škola Comenia s.r.o.

Mgr. Zdeněk Kratochvíl, jednatel