



**SMLOUVA o nájmu prostoru sloužícího k podnikání  
uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl.  
zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“) č. 10 - 2020**

Smluvní strany:

**Střední průmyslová škola stavební Hradec Králové, Pospíšilova tř. 787**

se sídlem: 500 03 Hradec Králové, Pospíšilova tř. 787

IČ: 62690035

zastoupená: **Mgr. Jiřím Burešem**, ředitelem školy (dále jen pronajímatel)

a

**Spolek rodičů a přátel zdravotně postižených dětí Daneta**

se sídlem: 500 02 Hradec Králové, Nerudova 1180

IČ: 48157457

zastoupené: Mgr. Věrou Kosinovou (dále jen nájemce)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2302 zákona č.89/2012 Sb.,(občanský zákoník), tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „smlouva“):

**čl. 1**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel – příspěvková organizace – Střední průmyslová škola stavební, Hradec Králové, Pospíšilova tř. 787, prohlašuje, že mu byla předána k hospodaření nemovitost č. p. 787 ve vlastnictví zřizovatele, která se nachází na ulici Pospíšilova v obci Hradec Králové, na pozemku - st. parcele č. 890, v katastrálním území Hradec Králové, zapsáno na listu vlastnictví č. 25690 vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové.

2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory sloužící k podnikání, které se nachází v areálu SPŠ stavební Hradec Králové.

Jedná se o:

- **učebna č. 128** (25,10m<sup>2</sup>), **kancelář č. 109** (10,4 m<sup>2</sup>), **sklad č. 108** (11,2 m<sup>2</sup>) umístěné v pavilonu Švendova ulice – celková plocha nebytových prostor sloužících jako kanceláře **46,7 m<sup>2</sup>**,
- **kabinet č. 113Š** (24,10 m<sup>2</sup>) a **kabinet č. 114Š** (11,5 m<sup>2</sup>), umístěné v pavilonu Švendova ulice – celková plocha nebytových prostor **35,6 m<sup>2</sup>**,
- nebytové prostory sloužící jako kanceláře, chráněná dílna a učebna o **celkové výměře 208,6 m<sup>2</sup>** v areálu SPŠ stavební Hradec Králové – pavilon Buzulucká ulice – viz výpočtový list,
- **40 m<sup>2</sup> - sklad** a **šatnu** umístěné v suterénu pod sportovní halou v ulici Bratří Čapků.

**Tyto nebytové prostory nejsou určeny k bydlení, ale výhradně k podnikání.**

**čl. 2**

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává prostory sloužící k podnikání

(specifikované v čl. 1) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory v souladu se zákonem a touto smlouvou.

2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k podnikání.

3. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené podnikání potřebné stavební a ostatní úpravy, především pokud překračují stav při předání nebo se od něj jinak odchyľují, jdou na náklady nájemce. Tyto a eventuální pozdější stavební změny resp. instalace vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele.

4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které vloží do předmětu nájmu.

### čl. 3

#### Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn provozovat v prostorech sloužících k podnikání kanceláře. Nájemce se zavazuje využívat tyto prostory pouze pro tento účel.

2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel podnikání na vlastní náklady. Předmět nájmu lze využívat pouze pro zákonné a smluvně přípustné účely.

### čl. 4

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

1. Nájemné za prostory sloužící k podnikání (specifikované v čl. 1) včetně režijních nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu činí **23.192,- Kč měsíčně**.

2. **Dodatek č. 3 nájemní smlouvy ze dne 1. 11. 2017 se ruší ke dni 31. 3. 2020 a celkový nájem se tak od 1. 4. 2020 snižuje o částku 330,- Kč měsíčně. Výše nájmu po změně od 1. 4. 2020 činí 22.862,- Kč měsíčně.**

3. Nájemné je nájemce povinen uhradit do 15 dnů ode dne vystavení faktury bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. [REDAKCE] vedený u České spořitelny, a.s. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

4. S ohledem na míru inflace lze sjednanou výši nájemného a režijních nákladů zvyšovat na základě uvážení pronajímatele.

### čl. 5

#### Doba nájmu a výpověď

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou a začíná dnem **1. ledna 2020 a končí dne 31. prosince 2020** bez nutnosti zvláštní výpovědi.

2. Obě strany jsou oprávněny vypovědět smlouvu s jednoměsíční výpovědní dobou a ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je výpověď neplatná. Výpovědní doba počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.

Nájem na dobu určitou může **nájemce** vypovědět před uplynutím ujednané doby:

- ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící k podnikání určen,
- přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti.

**Pronajímatel** má právo nájem vypovědět před uplynutím ujednané doby:

- má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 NOZ, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného.

3. Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

## čl. 6

### Údržba a opravy předmětu nájmu

Nájemce se zavazuje předmět pronájmu řádně udržovat ve stavu způsobilém, provádět úklid, údržbu a drobné opravy spojené s užíváním.

Revize přenosného elektrického nářadí a elektrických spotřebičů si zajišťuje nájemce.

## čl. 7

### Odpovědnost nájemce

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, ledaže nájemce nezavinil příčinu škody. Nájemce je povinen každou vzniklou škodu neprodleně písemně oznámit v kanceláři školy.

Vzhledem k přemísťování žáků mezi jednotlivými pavilony je vjezd do areálu hlavní bránou školy povolen se souhlasem vedení školy.

Hlavní vchod do kanceláří odemývá a po skončení provozu zamyká odpovědná osoba nájemce. Odpovědná osoba je povinna před opuštěním objektu (pronajímaných částí) pečlivě zkontrolovat uzavření oken a zhasnutí světel.

Platí přísný zákaz kouření v areálu školy a ve vnitřních prostorech školy.

Nájemce se zavazuje ve všech prostorech, ve kterých vykonává svou činnost a jsou předmětem závazkového vztahu, plnit povinnosti vyplývající z právních a ostatních předpisů o požární ochraně, z právních a ostatních předpisů k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví a dalších předpisů vztahujících se k činnosti nájemce. Dále se zavazuje zajišťovat pronajaté prostory proti krádeži, požáru apod. a nést plnou zodpovědnost za škodu způsobenou pronajímateli porušením těchto povinností.

## čl. 8

### Vrácení předmětu nájmu

Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

## čl. 9

### Vstupování pronajímatele a nájemce do předmětu nájmu

Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby mohly vstupovat do prostor sloužících k podnikání za účelem prohlídky kdykoliv během provozní doby nájemce. Termín

prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu. Klíče od prostoru sloužícího k podnikání jsou pro případ ohrožení uloženy v zapečetěné obálce u pronajímatele.

## čl. 10

### Závěrečná ustanovení

1. Platnost a účinnost této smlouvy není dotčena neúčinností jednotlivých ustanovení nebo případnou mezerou v úpravě. Neúčinné ustanovení, nebo mezeru v úpravě je nutné nahradit takovým platným ustanovením, které co nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení nebo ostatním úpravám obsaženým ve smlouvě.

2. Změny jakéhokoli druhu, které se týkají nájemního vztahu nebo předmětu nájmu jsou účinné pouze tehdy, pokud byly učiněny v písemné formě a byly právoplatně podepsány pronajímatelem a nájemcem.

3. Jako výraz své celkové souhlasné vůle připojují strany pod tuto smlouvu své podpisy.

4. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy za smluvní strany.

V Hradci Králové dne 13. 12. 2019

V Hradci Králové dne

Za stranu pronajímatele:

Za stranu nájemce:

.....  
Mgr. Jiří Bureš  
ředitel školy

.....