

## Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, níže uvedeného dne, měsíce a roku, mezi smluvními stranami

**Pronajímatel:** Střední odborné učiliště kadeřnické, Praha 8, Karlínské náměstí 8/225  
se sídlem: 186 00 Praha 8, Karlínské náměstí 8/225  
IČO: 006039028  
číslo účtu  
zastoupené ředitelem školy Mgr. Janem Cigánikem

a

**Nájemce:** EDUA Group, s.r.o.  
Na Florenci 1270/31, Nové Město, 110 00 Praha 1  
IČ: 03148441  
DIČ: CZ03148441  
číslo účtu:  
zastoupená: Managing Director Ing. Vladimírem Schmalzem

takto:

I.

### Předmět nájmu

1. Nebytové prostory ve 2. patře budovy SOU kadeřnického, Karlínské náměstí 8/225, jejichž **Celková výměra je: 835,70 m<sup>2</sup>** – bližší specifikace v příloze č. 1 (nedílná součást smlouvy)  
(dále jen „předmět nájmu“).

II.

### Prohlášení smluvních stran

1. Pronajímatel přenechává prostory sloužící podnikání specifikované v čl. I této smlouvy k užívání nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné ve sjednané výši.
2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání (účelu).
3. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil se stavem předmětu nájmu.
4. Nájemce prohlašuje, že prostory sloužící podnikání jsou svými stavebně-technickými dispozicemi vhodné pro účel nájmu specifikovaný v čl. III odst. 1 této smlouvy.
5. Stavebně technické úpravy jsou možné jen po předchozím souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce prohlašuje, že uzavře vlastní pojištění odpovědnosti za škodu na předmětu nájmu, které bude vinkulováno ve prospěch pronajímatele.

### III.

#### Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výlučně za účelem provozování výuky jazyků, přípravných kurzů a seminářů a činnosti s tím související jako např. provoz knihovny a zázemí pro učitele, lektory a studenty apod. Nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu pouze pro tento účel v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Pronajímatel umožní užívání předmětu nájmu a přístup do něj dle časového plánu požadovaného nájemce v pracovních dnech, sobotách, nedělích i svátcích v průběhu celého kalendářního roku.

### IV.

#### Nájemné a náklady za poskytování služeb spojené s užíváním předmětu nájmu

1. **Sazba ročního nájemného:** 1.200,- Kč ročně za 1m2 Předmětu nájmu. Nájemné dle uvedené sazby činí ročně 1.002.840,- Kč.
2. **Nájemné bude hrazeno** v měsíčních splátkách ve výši 1/12 ročního nájemného, splatné vždy k 10. dni kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno formou bezhotovostního převodu. První reálná platba nájemného proběhne po předání rekonstruovaných prostor, nejpozději však za kalendářní měsíc únor 2017.
3. K nájemnému dle čl. IV. odst. 1 se nájemce zavazuje platit měsíčně zálohy za poskytované služby spojené s užíváním Předmětu nájmu. **Náklady za služby** spojené s užíváním nebytových prostor budou hrazeny v souladu s výpočtovým listem (příloha č. 2 smlouvy). Vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu provádí pronajímatel jednou ročně dle skutečné spotřeby po obdržení vyúčtování od všech dodavatelů. Pronajímatel je oprávněn výši záloh za poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu jednostranně změnit dle skutečných nákladů. Nová výše záloh za poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu je účinná od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení pronajímatele o změně záloh za služby nájemci. **Úhrada doplatku** za období od 1. 1. běžného roku do doby doručení nového výpočtového listu bezhotovostním převodem na účet pronajímatele při nejbližším řádném termínu platby nájemného a záloh za poskytované služby spojené s užíváním Předmětu nájmu.
4. Nájemné a zálohy za poskytované služby spojené s užíváním Předmětu nájmu je nájemce povinen uhradit předem do 10. dne příslušného kalendářního měsíce bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. \_\_\_\_\_ pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
5. Výše nájemného bude v každém dalším roce upravena o částku odpovídající míře valorizace nájemních smluv v daném roce stanovené usnesením Rady hl. m. Prahy, maximálně odpovídající míře inflace oficiálně vyhlášené ČSU za uplynulý kalendářní rok (oznámení upravující výši nájemného bude nájemci doručeno do 30. 4. běžného kalendářního roku).

### V.

#### Doba trvání nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá s účinností ode dne podpisu této smlouvy na dobu neurčitou.

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto nájemní smlouvu dle ust. § 2231 občanského zákoníku. Vypovědní doba činí 1 rok (12 měsíců). Vypověď lze podat pouze k datu 30. 6. příslušného kalendářního roku s dodržáním předcházející 12ti měsíční výpovědní lhůty. První možné datum pro vypovězení smlouvy je dohodou stran možné nejdříve 30. 6. 2018.
3. Odchylně od předchozího odstavce je oprávněn pronajímatel vypovědět nájemní smlouvu s výpovědní dobou 2 měsíce pro případ:
  - a. kdy nájemce využívá Předmět pronájmu v rozporu s touto smlouvou,
  - b. kdy nájemce změnil v sídle nájmu předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,
  - c. kdy nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele nebo
  - d. kdy nájemce dlouhodobě neplní svůj závazek dle čl. IV odst. 4.
4. Nájem může být rovněž ukončen dohodou smluvních stran.
5. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. V případě odeřpení přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 10. dnem po jejím uložení na poště.

## VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání. Ohledně předání bude sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav předmětu nájmu v okamžiku předání, který podepíše obě smluvní strany.
2. Nájemci byla před podpisem této smlouvy předána sada klíčů od předmětu nájmu.
3. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory sloužící podnikání řádně udržovat ve stavu způsobilém k účelu nájmu a provádět úklid, péči a ostatní údržbu a opravy na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení, pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem.
4. 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.
5. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
6. Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby, mohli vstupovat do pronajatých prostor za účelem prohlídky kdykoli během provozní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu nejméně 5 pracovních dnů.
7. Nájemce je povinen zdržet se jakéhokoli obtěžování ostatních nájemců a podnájemců. To platí především pro obtěžování hlukem a zápachem. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržením tohoto závazku.
8. Smluvní strany se dohodly na spoluúčasti pro běžnou údržbu ve výši 10.000 Kč ročně.

**VII.**  
**Zvláštní ujednání**

O předání a převzetí předmětu nájmu budou pořízeny předávací protokoly. V protokolu bude uveden zejména popis předmětu nájmu vč. Vybavení, jeho aktuální stav, popř. závady (příloha č. 3)

**VIII.**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
2. Tato dohoda je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po jednom.
3. Strany této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, všem ustanovením této smlouvy porozuměly, že tato smlouva je sepsána podle jejich pravé a vážné vůle, že žádá ze smluvních stran neuzavírá tuto smlouvu v tísní či za podmínek nápadně nevýhodných. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují smluvní strany níže své vlastnoruční podpisy.
4. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015, o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) zajistí SOU kadeřnické, Praha 8.

V Praze dne .....  
**11. 01. 2017**

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce