

# **SMLOUVA O NÁJMU**

**Ev.č.smlouvy nájemce: 37/00507601/2022**

uzavřená dle zák. č. 89/2012 Sb. v platném znění mezi těmito účastníky:

**PRONA – SLUŽBY Kladno, s.r.o.**

Sídlo: Huťská 229, 272 01 Kladno

IČ: 495 50 748

DÍČ: CZ 495 50 748

Zapsaná v OR pod p. zn. C 23744 u Městského soudu v Praze

Zastoupena: Ing. Petrem Drncem – jednatelem společnosti

dále jen „**pronajímatel**“

a

**Střední odborné učiliště a Praktická škola Kladno-Vrapice, příspěvková organizace**

Sídlo: Vrapická 53, 272 03 Kladno

IČ: 00507601

Zastoupena: Mgr. Ivanou Sedlákovou - ředitelkou školy

dále jen „**nájemce**“

## **Čl. 1**

### **Předmět a účel nájmu**

**1.1.** Pronajímatel prohlašuje, že je na základě prohlášení vkladatele registrovaného Katastrálním úřadem v Kladně pod čj. V5-1422/95 výlučným vlastníkem nemovitosti – pozemku parc. č. 5918/126 v k.ú. Kladno zapsaného na LV č. 13605 pro k.ú. Kladno, obec a okres Kladno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kladno. Součástí uvedené nemovitosti je i stavba - budova č.p. 229, tech. vyb., na adrese ul. Huťská 229, 272 01 Kladno (dále jen „budova“)

**1.2.** Pronajímatel pronajímá, tedy úplatně přenechává k dočasnému užívání nájemci, a nájemce najímá a přebírá do nájmu předmět nájmu – nebytové prostory o výměře 340 m<sup>2</sup> - zámečnická dílna a nebytové prostory o výměře 420 m<sup>2</sup> – truhlářská dílna (celkem 760 m<sup>2</sup>) v přízemí shora uvedené budovy (dále jen „předmět nájmu“). Specifikace předmětu nájmu je uvedena v grafickém plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, a v předávacím protokolu podepsaném oběma smluvními stranami, který je nedílnou součástí této smlouvy. Pronajímatel zajistí nájemci poskytování těch služeb spojených s užíváním předmětu nájmu a společných prostor, které jsou výslovně uvedeny v této smlouvě (čl. 2.2).

**1.3.** Účelem nájmu je výuka učebního oboru zámečnictví, elektrotechnické a strojně montážní práce a truhlářská výroba.

**1.4.** Nájemce je oprávněn provozovat v předmětu nájmu pouze následující předměty podnikání:

- střední odborné vzdělávání na učilištích

a to v rozsahu uvedeném v odst. 1.3. tohoto článku

Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze jako školní dílny pro výuku profesí uvedených v odst. 1.3. Pro provozování jiných činností v předmětu nájmu musí mít nájemce předchozí písemný souhlas pronajímatele.

**1.5.** Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý předmět nájmu dále podnájemat, zřídit třetí osobě k předmětu nájmu jakékoli užívací právo (včetně výpůjčky či výprosy) a není rovněž oprávněn převést nájem na jakoukoli třetí osobu včetně osob tvořících s nájemcem koncern.

## **Čl. 2 Nájemné**

**2.1.** Nájemné za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. 1, odst. 1.2. této smlouvy je stanoveno dohodou smluvních stran takto:

nájemné činí : **893,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok (bez DPH)**

ročně za celkovou plochu 760 m<sup>2</sup> ..... 678.680,00 Kč/rok  
měsíčně za celkovou plochu 760 m<sup>2</sup> ..... 56.556,70 Kč/měsíc

**2.2.** Cena služeb spojených s nájmem:

a) vytápění: 155,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok ..... 117.800,00 Kč/rok

b) vodné a stočné: 24,50 Kč/m<sup>2</sup>/rok ..... 18.620,00 Kč/rok

Služby spojené s nájmem .....136.420,00 Kč/rok

Služby spojené s nájmem .....11.368,30 Kč/měsíc (bez DPH)

**2.3.** Celkem nájemné a cena služeb: **67.925,00 Kč/měsíc (bez DPH)**

Smluvní strany sjednávají, že nájemce platí nájemné a cenu služeb za každý měsíc k 15. dni tohoto měsíce. Nájemce se zavazuje platit nájemné za předmět nájmu a částku za služby cenu služeb uvedené v odst. 2.1. a 2.2. této smlouvy v celkové výši **67.925,00 Kč/měsíc (bez DPH)** ode dne účinnosti této smlouvy o nájmu vždy ke dni splatnosti převodem na účet pronajímatele u KB, a.s. pobočka Kladno, č.ú. 31904141/0100.

Povinnost nájemce platit nájemné a cenu služeb trvá po celou dobu užívání předmětu nájmu včetně výpovědní doby, a to i po skončení nájmu, do doby převzetí předmětu nájmu pronajímatelem v souladu s touto smlouvou.

**2.4.** Pronajímatelem bude každý měsíc vystavena faktura (daňový doklad) na nájemné a cenu služeb se 14-ti denní splatností ode dne uskutečnění zdanitelného plnění (UZP). Datum uskutečnění zdanitelného plnění bude vždy 1. den příslušného kalendářního měsíce. K fakturovaným částkám bude připočítána příslušná částka DPH dle zákonné sazby. Nájemce není v činnosti představující účel nájmu plátcem DPH. Převzetí faktury nájemcem nemá žádný vliv na povinnost nájemce zaplatit nájemné a cenu služeb v termínu sjednaném v této smlouvě.

**2.5.** Smluvní strany se dohodly na valorizaci nájemného takto:

Základem pro kalkulaci navýšení nájemného je přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen

podle servisu Českého statistického úřadu. Valorizace je sjednána po kalendářních letech, jakož i období sledování míry inflace. Pro každé sledované období je nájemné valorizováno. V případě, že přírůstek ročního indexu není znám k 1. lednu toho kterého roku, skutečná valorizace bude uskutečněna okamžitě po jeho oznámení se zpětnou účinností za příslušné období. První období sledování míry inflace bude celý rok 2022. První valorizace bude uskutečněna od 1.1.2023. Pronajímatel je povinen nájemci bez zbytečného odkladu oznámit novou výši nájemného.

**2.6.** Dojde-li ke zvýšení ceny kterékoli ze služeb spojených s nájmem na základě změn cen dodavatelů poskytovaných služeb, je nájemce povinen platit cenu příslušné služby adekvátně zvýšenou, a to s účinností ode dne navýšení této ceny dodavatelem příslušné služby. Pronajímatel je povinen nájemci zvýšení ceny kterékoli ze služeb včetně vyčíslení nové ceny oznámit bezodkladně, nejpozději do 30 dnů, poté, co se o něm dozví.

**2.7.** Platby za spotřebu elektrické energie v pronajatých prostorách dle odst.1.2. této smlouvy budou měsíčně fakturovány pronajímatelem na základě cen dodavatele (společnosti Teplárna Kladno s.r.o.) a údajů odpočtového elektroměru.

**2.8.** Smluvní strany sjednávají, že faktury dle odst. 2.4., oznámení o nové výši nájemného dle odst. 2.5. a o nových cenách služeb dle odst. 2.6. bude pronajímatel zasílat nájemci pomocí elektronické pošty na e-mailovou adresu: fontanova@ouvrpice.cz, sediva@ouvrpice.cz.

### **Čl. 3 Doba nájmu**

**3.1.** Nájemní vztah se uzavírá na dobu určitou od 1.4. 2022 do 31.12. 2023.

### **Čl. 4 Všeobecná ustanovení**

**4.1.** Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si předmět nájmu a je mu tím znám jeho stav. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý, aby jej mohl užívat k ujednanému účelu. Nájemce užívá bez přerušení předmět nájmu na základě předešlých smluv o nájmu. O předání předmětu nájmu byl sepsán protokol o předání, který podepsaly obě smluvní strany.

**4.2.** Nájemce se zavazuje, že do 1 měsíce ode dne podpisu této nájemní smlouvy uzavře platnou pojistnou smlouvu z titulu pojištění odpovědnosti za škodu, která bude krýt i případnou odpovědnost nájemce za škodu na předmětu nájmu nebo budově nejméně v částce 1.000.000,-- Kč. Kopii této smlouvy předloží nájemce pronajímateli nejpozději do 10-ti dnů ode dne jejího uzavření. Nájemce je povinen udržovat toto pojištění po celou dobu nájmu a na žádost pronajímatele pojistnou smlouvu předložit ke kontrole, včetně dokladu o zaplacení.

**4.3.** Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách na své náklady běžnou údržbu.

**4.4.** Nájemce je povinen provádět opravy předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce.

**4.5.** Nájemce je povinen neprodleně hlásit pronajímateli všechny vady na předmětu nájmu nebo jiné závažné okolnosti týkající se předmětu nájmu. Pronajímatel se zavazuje vzniklé vady, které nepředstavují běžnou údržbu, co nejdříve odstranit.

**4.6.** Nájemce nemá právo předmět nájmu o své vůli měnit. Nájemce může pronajímatele požádat o

písemný souhlas s provedením stavebních úprav na vlastní náklad. Nájemce se zavazuje odstranit všechny jím provedené stavební úpravy na vlastní náklady ke dni zániku nájmu, pokud nebude dohodnuto jinak. Odstraněním se rozumí uvedení do původního stavu, které nezhorsí stav předmětu nájmu ani stav budovy, kde se předmět nájmu nachází. Pokud nájemce hodlá cokoliv vložit nebo vnést do předmětu nájmu a jako takové to souvisí se zásahem do předmětu nájmu, musí vždy požádat pronajímatele o písemný souhlas, který musí obsahovat, za jakých technických podmínek může nájemce toto vložení nebo vnesení při odevzdání předmětu nájmu oddělit.

**4.7.** Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na stavební úpravy a opravy pronajatých prostor, a to ani po zániku nájmu.

**4.8.** Nájemce bere na vědomí, že maximální únosnost podlahy je 250 kg/m<sup>2</sup>. Nájemce se zavazuje tuto únosnost nepřekračovat.

**4.9.** Nájemce je povinen zajistit v pronajatých prostorách dodržování obecně závazných norem – zejména:

- požární předpisy – zák. 133/1985Sb. ve znění pozdějších předpisů
- bezpečnost a ochrana zdraví při práci
- hygienické předpisy.

**4.10.** Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za majetek nebo škody na majetku, který nájemce umístí v pronajatých prostorách. Nájemce zajistí zabezpečení předmětu nájmu na své náklady.

**4.11.** Nájemce prohlašuje, že se seznámil s provozním řádem budovy č.p. 229, ul. Huťská, Kladno, který je přílohou č. 2 této smlouvy a zavazuje se, že se bude podle tohoto provozního řádu řídit, dodržovat jej a zajistí jeho dodržování osobami, které se v budově vyskytují v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem (zaměstnanci, učni, dodavatelé, zákazníci apod.).

**4.12.** Smluvní strany se dohodly, že nájemní právo zřízené touto smlouvou nebude zapsáno do Katastru nemovitostí.

**4.13.** Nájemce byl seznámen s rozsahem a umístěním parkovacích míst vyhrazených pro nájemce, které se vztahují k předmětu nájmu. Dále bere na vědomí, že pro zaměstnance a návštěvy nájemce lze používat volné parkoviště na severní straně budovy. Nájemce se zavazuje nevyužívat parkovací místa vyhrazená jiným nájemcům. Dále se zavazuje, že žáci učiliště a školy nebudou využívat žádná parkovací místa ani jiné prostory parkovišť nacházející se na pozemcích p.č. 5918/300 a p.č. 5918/464 k.ú. Kladno v areálu budovy Huťská 229, Kladno.

## **Čl. 5 Zánik nájmu**

**5.1.** Tato nájemní smlouva může být ukončena:

- písemnou dohodou smluvních stran
- výpovědí jedné ze stran Čl. 5., odst. 5.4.
- výpovědí pronajímatele dle Čl. 5., odst. 5.2.
- výpovědí nájemce dle Čl. 5., odst. 5.3.

Smluvní strany výslovně sjednávají, že v případě výpovědi této smlouvy jednou ze stran nebude strana, která smlouvu vypověděla, poskytovat druhé straně žádné odstupné a druhá strana nemá na žádné odstupné nárok. Strany se dohodly, že nájemce není oprávněn požadovat náhradu za výhodu převzetí zákaznické základny. Každá výpověď musí obsahovat návrh termínu předání předmětu nájmu. Pokud vypovězená strana nenavrhne do 7 dnů před skončením nájmu jiný termín předání předmětu nájmu,

považuje se termín navržený ve výpovědi za sjednaný.

**5.2.** V případě, že nájemce poruší ustanovení smlouvy v odst. 1.4. 1.5., 2.6., 4.2., 4.3, 4.4., 4.5., 4.6., 4.8., 4.9. 4.11 nebo 4.13. nebo užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad mírou přiměřenou okolnostem nebo hrozí zničení předmětu nájmu nebo je v prodlení s úhradou nájemného a služeb po dobu delší než jeden měsíc, vyzve pronajímatel nájemce k nápravě v přiměřené lhůtě. Neuposlechne-li nájemce výzvy je pronajímatel oprávněn nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

**5.3.** V případě, že vada předmětu nájmu ztěžuje zásadním způsobem užívání nebo ho znemožňuje, dále pokud opravy prováděné pronajímatelem nájemci znemožní užívání předmětu nájmu po souvislou dobu delší než 7 dní nebo neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu podle par. 2212 odst. 2, Občanského zákoníku, vyzve nájemce pronajímatele k nápravě v přiměřené lhůtě. Neuposlechne-li pronajímatel výzvy je nájemce oprávněn nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

**5.4.** V případě, že jedna smluvní strana užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou nebo porušuje povinnosti vyplývající ze smlouvy s výjimkou případů uvedených v odst. 5.2. a 5.3., vyzve druhá strana první stranu k nápravě v přiměřené lhůtě. Neuposlechne-li vyzvaná strana výzvy je vyzývající strana oprávněna nájemní smlouvu vypovědět s výpovědní dobou jeden měsíc.

**5.5.** Ke dni ukončení nájmu jsou nájemci povinni předmět nájmu vyklidit, odstranit stavební úpravy, které na předmětu nájmu provedli, nedohodnou-li se strany jinak, a předat jej pronajímateli ve stavu způsobilém k dalšímu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, v souladu se splněním ujednání dle čl. 4, odst. 4.6. této smlouvy a to na základě předávacího protokolu. V případě, že nájemci předmět nájmu nevyklidí nebo není předmět nájmu způsobilý k dalšímu užívání je pronajímatel oprávněn odepřít převzetí předmětu nájmu. Smluvní strany o této skutečnosti vyhotoví zápis, kde bude stanoven nový termín předání. Tímto ujednáním není dotčeno právo pronajímatele na smluvní pokutu dle Čl. 5. odst. 5.6.

Jestliže se k předání předmětu nájmu nedostaví pronajímatel a předmět nájmu je vyklizený, považuje se předmět nájmu za předaný.

Jestliže se nájemci nedostaví ve sjednaném termínu k předání předmětu nájmu, je pronajímatel oprávněn vstoupit do prostoru předmětu nájmu, provést jeho kontrolu, popř. vyměnit zámek od vstupních dveří a zrušit nájemcům přístupové kódy EZS. V případě, že nebude předmět nájmu vyklizen, bude pronajímatel písemně informovat nájemce a navrhne jim nový termín předání. Jestliže je prostor vyklizen, považuje se předmět nájmu za předaný.

Pokud nedojde k předání předmětu nájmu z důvodů na straně nájemců do 15 dnů od dne skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn prostor vyklidit na náklady nájemců a jeho cenné věci uskladnit v jiném prostoru nebo nechat uskladnit na náklady nájemců u třetí osoby poskytující služby v oblasti skladování. Pronajímatel je oprávněn účtovat nájemcům za uskladnění jeho věcí přiměřené skladné.

Bezcenné věci nebo věci malé hodnoty je pronajímatel oprávněn zlikvidovat na náklady nájemců. V případě, že předmět nájmu takto vyklidí pronajímatel, považuje se předmět nájmu za předaný. Pokud si nájemci nepřevzou své věci uskladněné pronajímatelem do tří měsíců od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn tyto věci prodat nebo zlikvidovat na náklady nájemců. Pronajímatel je oprávněn odmítnout vydání uskladněných věcí nájemcům, pokud nájemci neuhradili všechny pohledávky pronajímatele za nájemci. V případě prodeje věcí nájemců je pronajímatel oprávněn uhradit z výtěžku prodeje své pohledávky za nájemci.

Pronajímatel je rovněž oprávněn po předání provést opravu předmětu nájmu, pokud ho nájemci poškodili nad míru obvyklého opotřebení a sami nezjednali nápravu. Nájemci se zavazují takto vzniklé náklady na opravy pronajímateli uhradit do 14 dní, ode dne odeslání předmětné faktury odpovědnému nájemci. Pronajímatel je také oprávněn požadovat po nájemcích náhradu škody vzniklé pronajímateli poškozením nebo odstraněním vybavení předmětu nájmu, které je uvedeno v předávacím protokolu.

**5.6.** Za každý den prodlení s vyklizením a předáním podle odst. 5.5. této smlouvy se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 9.426,00 Kč za každý den prodlení až do dne předání

předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn fakturovat smluvní pokutu každých sedm dní prodlení, až do vyklizení a předání.

**5.7.** Zaplacením smluvní pokuty dle odst. 5.6. a nákladů pronajímatele dle odst. 5.5. není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody.

**5.8.** Doručovací adresy smluvních stran jsou uvedeny v záhlaví této smlouvy. Písemnosti mezi smluvními stranami se doručují na tyto adresy, s výjimkou ujednání v odst. 2.7., nebyla-li některou ze smluvních stran písemně sdělena jiná adresa k tomu určená. Povinnost smluvní strany doručit písemnost druhé straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi doručí. Účinky doručení však nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručenou z důvodů, že adresát písemnost nevyzvedl v úložní lhůtě nebo odmítl převzít nebo se na uvedené adrese již nezdržuje, za den doručení se v takovém případě považuje den, kdy byla písemnost vrácená druhé smluvní straně.

## **Čl. 6 Závěrečná ustanovení**

**6.1.** Pokud tato smlouva nestanoví jinak, vztahují se na ni obecně závazné právní předpisy.

**6.2.** Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou obou stran, změna v jiné formě je ve smyslu ust. § 564 o.z. ujednáním stran vyloučena.

**6.3.** Tato smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních s tím, že každá ze smluvních stran obdrží po 1 vyhotovení.

**6.4.** Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem začátku sjednaného nájemního poměru.

**6.5.** Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy, a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy. Obě smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají při své podnikatelské činnosti a v souvislosti s ní.

V Kladně dne: .....

**Pronajímatel:**

**PRONA – SLUŽBY Kladno, s.r.o**

.....  
Ing. Petr Drnec  
jednatel společnosti

**Nájemce:**

**Střední odborné učiliště a Praktická škola  
Kladno-Vrapice, příspěvková organizace**

.....  
Mgr. Ivana Sedláková  
jednatel společnosti