

## **Nájemní smlouva**

Číslo smlouvy příspěvkové organizace: SMLO-0001/61894371/2024

### **Smluvní strany**

#### **Střední průmyslová škola stavební a Obchodní akademie, Kladno, Cyrila Boudy 2954**

se sídlem: Cyrila Boudy 2954, 272 01 Kladno  
zastoupená: RNDr. Václavem Opatrným, ředitelem  
IČ: 61894371, DIČ: CZ61894371  
bankovní spojení: Komerční banka, pobočka Kladno  
č. účtu: 2187170227/0100

(dále jen „pronajímatel“)

a

#### **Vzdělávací institut Středočeského kraje – Zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků**

se sídlem: V Kolonii 1804, 288 02 Nymburk  
zastoupený: Mgr. Martin Borský  
IČ: 00641111  
bankovní spojení: Komerční banka  
č.ú.: 18538191/0100

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
**tuto nájemní smlouvu:**

### **Článek I. Úvodní ustanovení**

Středočeský kraj je na základě rozhodnutí Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy čj. 19668/2001-14 ze dne 26. 6. 2001 vydaného dle ust. § 1 zákona č.157/2000 Sb. v platném znění výlučným vlastníkem budovy čp. 2954 na pozemku p.č.5243 zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem v Kladně na listu vlastnickém č. 13272. Správcem tohoto majetku je dle zřizovací listiny Střední průmyslová škola stavební a Obchodní akademie, Kladno, Cyrila Boudy 2954.

## **Článek II. Účel a předmět nájmu nájmu**

V předmětné nemovitosti dle čl. I této smlouvy jsou umístěny nebytové prostory, které jsou předmětem pronájmu na základě této smlouvy, a to místnost č. 19, vstupní prostor a sociální zázemí v přízemí budovy a dále nebytové prostory sloužící k výuce (učebna č. 17 vybavena běžným školním nábytkem a informační technikou užívanou při vzdělávacích akcích, tj. počítačem s připojením k internetu, datovým projektorem a promítacím plátnem).

Pronajímatel se zavazuje, že nájemci pronajme učebnu umístěnou v přízemí budovy č. p. 2954 ve dnech a čase předem písemně dohodnutém. Účelem nájmu je uspořádání akcí DVPP. Konkrétní dny budou specifikovány objednávkou, vždy předem na pololetí s tím, že termíny přednášek jsou plán a nemusí být všechny uskutečněny.

Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem pronajaté učebny, a v tomto stavu ji od pronajímatele přebírá. Kromě pronajatých prostor je nájemce oprávněn užívat též společné prostory, kterými jsou zejména chodby, a to pouze tak, aby nedocházelo vyloučením tohoto práva k omezení jeho práva a oprávněných zájmů.

Vzhledem k výše uvedenému pronajímatel předává a podpisem této nájemní smlouvy již předal nájemci do užívání předmět nájmu, nebytové prostory v přízemí budovy školy dle čl. I a specifikace dle čl. II této smlouvy o celkové výměře 20,01 m<sup>2</sup>, a to **od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2025.**

## **Článek III. Nájemné**

Výše **nájemného je stanovena v částce 20,01 m<sup>2</sup> x 107,00 Kč = 2 141,00 Kč měsíčně.** Jedná se o nájemné v místě a čase obvyklé, přičemž součástí nájemného nejsou služby s nájmem spojené (spotřebované energie a služby).

Nájemce je povinen hradit pronajímateli náklady za spotřebované energie a služby spojené s předmětem smlouvy (náklady na vytápění, náklady na ohřev vody, vodné, stočné, elektrická energie, svoz odpadu, úklid společných prostor), a to poměrnou část z celkových nákladů v závislosti na velikosti užívané plochy nebo podle skutečně naměřených hodnot, jsou-li pro dané medium instalovány měřiče.

Pronajímatel bude nájemci fakturovat náklady za služby vždy po skončení každého kalendářního měsíce, a to ve výši skutečných nákladů, se lhůtou splatnosti 14 dnů. Nájemci budou na vyžádání předloženy doklady související s vyúčtováním.

Výše nájemného bude vždy od 1. ledna kalendářního roku počínaje rokem 2025 automaticky zvyšována o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

Nájemné za nájem předmětu nájmu a jeho příslušenství jsou příjmem (zdanitelným plněním) pronajímatele, který má tyto v hospodaření.

Přeúčtované úhrady za poskytované služby přímo související s užíváním pronajatých nemovitostí a kompenzace spotřeby energií, médií a vodného a stočného (elektrická energie, plyn, voda), v rozsahu souvisejícím s užíváním pronajatých nemovitostí jsou příjmem pronajímatele, který vykonává správu pronajatého majetku ve vlastnictví Středočeského kraje.

**Pro výukové učebny je dle kalkulace stanovena sazba takto:**

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za služby spojené s pronájmem učebny ve výši **307,00 Kč/hodina** na základě faktury – daňového dokladu, který je vystaven vždy po ukončení měsíce ve kterém pronájem proběhl. Faktura je splatná do 14 dnů.

<b>Pronájem učebny č. 17 za 1 hodinu</b>	
teplo, teplá voda	95,00
vodné, stočné	15,00
elektrická energie	28,00
služby vrátnice	23,00
úklid	10,00
čist. prostředky	13,00
pojištění	6,00
odvoz odpadu	14,00
vlastní náklady celkem	204,00
zisk	50,00
<b>cena bez DPH</b>	<b>254,00</b>
21%DPH	53,00
<b>celkem vč. DPH</b>	<b>307,00</b>

V případě prodloužení s placením faktury je nájemce povinen zaplatit pronajímatel smluvní pokutu ve výši 1% z dlužné částky za každý den prodloužení.

Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit tuto úhradu v případě, že dojde ke zvýšení cen energií dodávaných nájemci. Toto zvýšení je pronajímatel povinen písemně oznámit nájemci, a to včetně uvedení nové výše úhrady. Nájemce je povinen hradit zvýšené částky počínaje měsícem následujícím po doručení tohoto oznámení nebo odstoupit od smlouvy.

## Článek IV. Podmínky nájmu

Nájemce zodpovídá za případné poškození stavby způsobené provozem nájemce.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu smluvního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit za služby dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na pronajatých prostorách, a to jak zapříčiněním nájemcem, tak i bez jeho vůle a vlivu. Současně je povinen neprodleně oznámit potřebu oprav, ke kterým je povinen pronajímatel.
4. Nájemce se zavazuje užívat předmět pronájmu s péčí řádného hospodáře a udržovat pořádek. Po skončení užití v určených dnech je povinna odpovědná osoba předat pronajaté prostory určenému zástupci pronajímatele. Za tím účelem je povinností pronajímatele určit a předem oznámit nájemci odpovědnou osobu za dodržování smluvních podmínek v obdobích užívání pronajatých prostor.
5. Nájemce ke vstupu do pronajatých prostor bude užívat výhradně přední hlavní vchod do budovy č. p. 2954.
6. Nájemce nesmí do prostor vnášet, umisťovat a ukládat předměty ohrožující bezpečnost přítomných osob a zvyšující požární rizika.
7. Bez výslovného souhlasu pronajímatele nesmí v pronajatých a užívaných prostorách ponechávat žádné předměty či zařízení mimo období a čas nájmu.
8. Nájemce odpovídá za škody vzniklé působením svých členů a osob, kterým jeho členové umožnili vstup do najatých a užívaných prostor.
9. Nájemce je povinen zajistit, aby nedošlo k poškození podlahy zejména užíváním nevhodné obuvi bez ochranných prvků, čištěním vrchní i spodní části obuvi, používáním olejů a jiných prostředků.
10. Nájemce je povinen dodržovat předpisy bezpečnosti a ochrany zdraví, jakož i požární předpisy a v tomto smyslu je povinen seznámit s nimi i osoby zdržující se v pronajatých prostorách ve smyslu smlouvy.
11. Nájemce **není oprávněn dát předmět pronájmu ani jeho část do podnájmu.**

### Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce není oprávněn provádět v pronajatých prostorách stavební ani **jiné úpravy** předmětu nájmu bez výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to podle jejich popisu a seznamu tak, jak je předloženo v žádosti nájemce a ujednání o povinnosti nést náklady na tyto úpravy.
2. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení přednášky odevzdat předmět pronájmu ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat pronajaté nebytové prostory ke dni účinnosti této smlouvy ve stavu odpovídajícím předmětu pronájmu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu trvání pronájmu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.
3. Pronajímatel se zavazuje zajistit dodávku tepla, el. energie, vody do pronajatých prostor.
4. Pronajímatel se zavazuje umožnit do pronajatých prostor vstup nájemci, aby nedocházelo k narušování oprávněných zájmů nájemce.
5. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstupovat do pronajatých prostor s nájemcem nebo jeho pověřeným pracovníkem ve výše uvedených dnech v běžných provozních hodinách pronajímatele, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek dle této smlouvy, jakož i provádění údržby a nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, je-li toho zapotřebí.

Obě strany jsou oprávněny vypovědět tuto smlouvu i bez udání důvodu, a to s výpovědní lhůtou 2 měsíců, která počíná běžet prvním dnem měsíce, který následuje po měsíci, kdy byla protistraně doručena písemná výpověď.

Obě strany jsou oprávněny odstoupit od této smlouvy, poruší-li druhá strana podmínky této smlouvy hrubým způsobem a nelze-li v zájmu dobrých mravů oprávněně po druhé straně požadovat setrvání ve smluvním vztahu. Hrubým způsobem porušení smlouvy ze strany pronajímatele bude považováno bránění v užívání pronajatých prostor k účelu stanovenému smlouvou, ze strany nájemce zejména nedodržení podmínek smlouvy, jakož i neplacení stanovené částky za poskytované služby. Obě strany jsou vždy povinny vyrovnat své pohledávky a závazky ke dni předání vypůjčených prostor. Tuto skutečnost je povinen pronajímatel nájemci písemně potvrdit.

### **Článek V. Závěrečná ustanovení**

Pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti či účinnosti, nebo ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti a místo neplatných nebo neúčinných ustanovení smlouvy se použijí ustanovení obecně závazného právního předpisu; na platnost a účinnost celé nájemní smlouvy nemá neplatnost či neúčinnost některého ustanovení žádný vliv a smlouva jako celek zůstává platnou a účinnou.

Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a příslušnými nařízeními vlády ČR.

Tato smlouva může být měněna a doplňována toliko písemnými číslovanými dodatky. Nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv, které provede pronajímatel. Nájemce poskytne pronajímateli součinnost při uveřejňování v registru smluv.

Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopisu.

V Nymburku dne: ..... 2023

V Kladně dne: .....2023

.....  
**Nájemce**

Mgr. Martin Borský  
VISK

.....  
**Pronajímatel**

RNDr. Václav Opatrný, ředitel  
SPŠSaOA, Kladno