

*Pronajímatel:*

**Hotelová škola, Obchodní akademie a Střední průmyslová škola, Teplice, Benešovo náměstí 1, příspěvková organizace**

se sídlem: Teplice, Benešovo náměstí 1/604, PSČ 415 01

Identifikační číslo: 555878

statutární orgán: ředitel Mgr. Jiří Nekuda,

bankovní spojení: Komerční banka Teplice, č. ú. [REDAKCE]

Zřizovací listina ve znění usnesení Rady Ústeckého kraje č. 46/15/2001 ze dne 5. září 2001

(dále jen "pronajímatel")

*a*

*Nájemce:*

**Základní umělecká škola, Teplice, Chelčického 4, příspěvková organizace**

se sídlem: Teplice, Chelčického 345/4, PSČ 415 01

Identifikační číslo: 46071172

statutární orgán: ředitelka, Jiřina Němcová,

bankovní spojení: Komerční banka Teplice, č. ú. [REDAKCE]

Zřizovací listina ve znění usnesení Rady Ústeckého kraje č. 46/15/2001 ze dne 5. září 2001

(dále jen nájemce)

(pronajímatel a nájemce jsou dále označováni jednotlivě jako „smluvní strana“ nebo společně též jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“), ve znění pozdějších předpisů tuto

## **nájemní smlouvu**

(dále jen „smlouva“)

### **1. Úvodní ustanovení**

- 1.1 Pronajímatel tímto prohlašuje, že má do správy svěřenou nemovitost, jehož jediným vlastníkem zapsaným na LV č. 8044, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, obec Teplice, k. ú. Teplice je jeho zřizovatel – Ústecký kraj. Jedná se stavbu č. p. 464, školský objekt, v němž je umístěna Obchodní akademie Teplice, vše na adrese Poštovní 464/3, Teplice.

### **2. Předmět smlouvy a účel nájmu**

- 2.1 Pronajímatel přenechává do nájmu část nebytových prostor výše uvedené nemovitosti, a sice druhé nadzemní podlaží o rozloze 265,1 m<sup>2</sup> (dále jen „předmět nájmu“ nebo „pronajaté prostory“), který je specifikovaný v Příloze č. 1 této smlouvy – Plánek předmětu nájmu (viz modře vyšrafované plochy plánu, červeně vyšrafované plochy představují společné plochy Obchodní akademie). Nájemce zde umístí odloučené pracoviště Základní umělecké školy v Teplicích,
- 2.2 Předmět nájmu bude užíván výlučně za účelem provádění výuky v oboru výtvarném a tanečním.

### **3. Doba nájmu**

- 3.1 Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1. října 2014.

### **4. Nájemné a jiné platby**

- 4.1 Smluvní strany sjednaly výši nájemného za užívání předmětu nájmu v částce 1 Kč za rok, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem bezhotovostním převodem na jeho účet uvedený výše.
- 4.2 Společně s nájemným se nájemce zavazuje hradit zálohy na úhradu služeb poskytovaných s užíváním předmětu nájmu (tj. vodné, stočné, elektřina, plyn, osvětlení společných prostor, odvoz odpadu, teplo a další společné režijní výdaje) ve výši 12.556 Kč (slovy: Dvanácttisícpětsetpadesát šest korun českých) za jeden měsíc (dále jen „vedlejší náklady“). Úhrada za vedlejší náklady bude vyúčtována dle skutečné spotřeby jednou ročně, nejpozději do 31. 3. následujícího roku.

- 4.3 Nájemné i vedlejší náklady dle předchozího odstavce jsou splatné měsíčně pozadu vždy nejpozději k 15. dni měsíce následujícího po měsíci, za který je nájemné placeno.

### **5. Opravy a udržování předmětu nájmu**

- 5.1 Nájemce je oprávněn na svůj náklad vnášet a instalovat v předmětu nájmu movité věci sloužící k provozování sjednaného účelu nájmu.
- 5.2 Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu.
- 5.3 Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor a drobnými opravami, a to zejména malování, opravy omítek, zasklívání, drobné opravy zdravotní techniky, osvětlení a elektroinstalace, vrchní části podlah, výměny prahů a lišt apod.
- 5.4 Stavební úpravy je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad.
- 5.5 Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli potřebu nutných oprav většího rozsahu než těch, které jsou uvedeny v předchozích odstavcích, které se týkají pronajímaného prostoru, případně zasahují do podstaty nemovitosti s tím, že nutné opravy většího rozsahu budou hrazeny nájemcem, pokud jím byly zaviněny, v ostatních případech hradí opravy většího rozsahu pronajímatel. Nájemce je povinen zajistit úklid pronajímaných prostor na svůj náklad.

### **6. Informační tabule a označení**

- 6.1 Nájemce je oprávněn umístit na pronajatých prostorách v místech určených pronajímatelem informační nástěnné tabule.
- 6.2 Informační tabule a označení budou zhotoveny a instalovány po konzultaci s pronajímatelem s přihlédnutím k jednotnému vzoru daného zřizovatelem smluvních stran tak, aby bylo zajištěno jednotné estetické hledisko Obchodní akademie.

### **7. Další povinnosti smluvních stran**

- 7.1 Kromě povinností uvedených v jiných ustanoveních této smlouvy, popř. vyplývajících z právních předpisů, se strany dohodly, že pronajímatel je povinen zejména:
- předat nájemci prostor způsobilý k užívání podle této smlouvy a v tomto stavu jej udržovat,
  - zajišťovat pro nájemce bezplatně tyto služby:
    - udržovat a provozovat elektronický zabezpečovací systém ochrany objektu;
    - údržbu a opravy společných prostor a WC;
- 7.2 Nájemce je povinen zejména:
- pronajaté prostory užívat výlučně ke smluvenému účelu;
  - užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře;
  - bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, pokud jde o opravy, které má provádět pronajímatel a umožnit mu jejich provedení;
  - dodržovat Provozní řád Obchodní akademie, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy;
  - dodržovat režim vstupu do Obchodní akademie,
- 7.3 Nájemce nesmí zejména:
- dát pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
  - provádět v pronajatých prostorách jakékoli stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pokud by takovéto úpravy provedl, je povinen je ihned na výzvu pronajímatele odstranit a pronajaté prostory uvést do původního stavu.

### **8. Skončení nájmu**

- 8.1 Pronájem předmětu nájmu zanikne:
- 8.1.1 písemnou dohodou obou smluvních stran,
- 8.1.2 písemnou výpovědí pronajímatele z následujících důvodů: (I) má-li být Obchodní akademie odstraněna, nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání pronajatých prostorů, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo (II) 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 (nájemce umístil na nemovitou věc reklamu či logo bez souhlasu pronajímatele), nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo vedlejších nákladů spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

- 8.1.3 písemnou výpovědí nájemce z následujících důvodů: (I) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu jsou pronajaté prostory určeny, (II) přestane-li být pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, (III) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci, nebo (IV) změní-li se okolnosti, z nichž strany při uzavírání smlouvy zřejmě vycházely do té míry, že po nájemci není možné rozumně požadovat pokračování v nájmu.
- 8.2 Výpovědní doba činí pro všechny případy tři (3) měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni, kdy byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta končí vždy k poslednímu dni příslušného měsíce.
- 8.3 Pronajímatel může nájem dále vypovědět bez výpovědní doby v případě, že nájemce užívá pronajaté prostory tak, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jejich zničení, a ani po výzvě pronajímatele nedojde k nápravě.
- 8.4 Nájemce se zavazuje vyklidit pronajaté prostory nejpozději v den ukončení nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem. V případě ukončení nájemního vztahu se zavazuje nájemce pronajaté prostory předat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k případným stavebním úpravám, pokud byly provedeny s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.


### 9. Závěrečná ustanovení

- 9.1 Nájemce potvrzuje, že si pronajaté prostory prohlédl a shledal je způsobilými ke smlouvenému užívání.
- 9.2 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 9.3 Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemného, oboustranně odsouhlaseného dodatku.
- 9.4 Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některá ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
- 9.5 V otázkách neupravených touto smlouvou se použije přiměřené ustanovení občanského zákoníku platného a účinného v době uzavření této smlouvy.
- 9.6 Přílohou této smlouvy je:

1. Plánek předmětu nájmu,
2. Provozní řád Obchodní akademie
3. Přehled místností budovy Poštovní 3, pro stanovení poměru nákladů na energie.

V Teplicích dne 1. října 2014

V Teplicích dne 1. října 2014

Hotelová škola, Obchodní akademie  
a Střední průmyslová škola,  
Teplice, Benešovo náměstí 1, p.o.  
PSČ 415 01, IČ: 555878  
Tel.: 417 537 111, www.sostp.cz 

**Pronajímatel**

Hotelová škola, Obchodní akademie a Střední  
průmyslová škola, Teplice, Benešovo náměstí 1,  
příspěvková organizace  
ředitel Mgr. Jiří Nekuda

ZÁKLADNÍ UMĚLECKÁ ŠKOLA,  
TEPLICE,  
Chelčického 4,  
příspěvková organizace  
telefon 417 537 074

**Nájemce**

Základní umělecká škola, Teplice, Chelčického 4,  
příspěvková organizace  
ředitelka Jiřina Němcová

# Příloha č. 1 k nájemní smlouvě - Plánek předmětu nájmu

Teplice, Poštovní 3, 2. nadzemní podlaží

