



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

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

Smluvní strany:

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

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

IČ: 62690035

zastoupená: **Mgr. Natašou Ungermannovou**, ředitelkou školy (dále jen pronajímatel)

a

#### **Chráněná dílna DANETA s.r.o.**

se sídlem: 500 02 Hradec Králové, Nerudova 1180

IČ: 259 474 78

zastoupená: **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 prostory sloužící k podnikání, které se nachází v areálu SPŠ stavební Hradec Králové – pavilon Švendova ulice – učebna č. 102 (49,4m<sup>2</sup>) a učebna č. 106 (45,5m<sup>2</sup>)

Jedná se o:

nebytové prostory sloužící jako učebny o **celkové výměře 94,9 m<sup>2</sup>**.

#### **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 učebnu a chráněnou dílnu. 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 **5 628,-Kč měsíčně**.

2. Nájemné je nájemce povinen uhradit do 15 dnů ode dne vystavení faktury do pokladny školy nebo bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. [REDAKCE] vedený u [REDAKCE]. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

3. 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 2017 a končí dne 31. prosince 2017** 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 náradí 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 ve vnitřních i vnějších 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 .....

V Hradci Králové dne 30. 12. 2016

Za stranu nájemce:

Za stranu pronajímatele:

Mgr. Nataša Ungermannová  
ředitelka školy