

Průf / 10 / 2016

## Nájemní smlouva

kterou uzavírají v souladu s § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, níže uvedeného dne, měsíce a roku, tito dle svého vlastního prohlášení k právním jednáním plně způsobilí účastníci

- 1) **Střední průmyslová škola strojnická**, škola hlavního města Prahy, Betlémská 287/4, Praha 1 zastoupena statutárním orgánem školy: Ing. Miroslav Žilkou, CSc. ředitelem školy, tel. +420 251 092 100, email: reditel@betlemska.cz se sídlem: Betlémská 287/4, Praha 1 IČO: 70872589 Plátce DPH: ne Bankovní spojení: PPF banka, číslo účtu: 200124005/6000 dále jen „**pronajímatel**“

a

- 2) **Dům techniky ČS VTS Kladno s.r.o.** zastoupený jednatelem Bc. Zdeňkem Procházkou Sídlo: Cyrila Boudy 1444, 272 01 Kladno IČ: 61678589 DIČ: CZ 61678589 Bankovní spojení: GE Money Bank, č. ú. 355503694/0600 dále jen „**nájemce**“

oba dále také jako „**účastníci smlouvy**“ či „**smluvní strany**“

**takto:**

**I.**

### Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je sjednání nájmu nebytového školního prostoru (dále jen „školní prostor“ nebo „předmět nájmu“) mezi nájemcem a pronajímatelem se souhlasem vlastníka nemovitosti, ve které se školní prostor nachází. Touto smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci školní prostor k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli sjednané nájemné.
2. Pronajímatel je správcem objektu na ul. Betlémská 297/4, Praha 1 a je oprávněn přenechat jeho část se souhlasem vlastníka nemovitosti dále do nájmu nájemci.
3. Předmětem nájmu je školní prostor – sborovna v prvním patře objektu na adrese: Betlémská 287/4, Praha 8, dále jen „objekt“.
4. Uvedený školní prostor se pronajímá nájemci zařízený, kde seznam majetku je přílohou č. 1 této nájemní smlouvy.

5. Pronajímatel je povinen:

- a) přenechat školní prostor nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu, tj. k zajištění potřeb nájemce, které souvisejí s činnostmi (zejména činností vzdělávací, výzkumnou, uměleckou a další tvůrčí činností), k jejichž uskutečňování byl nájemce jako veřejná vysoká škola zřízen,
- b) udržovat školní prostor v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat,
- c) zajistit nájemci nerušené užívání školního prostoru po dobu nájmu.

## II.

### Doba trvání a ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, od 15.9. 2016 do 31.8. 2017.
2. Nájemní vztah končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nebo za podmínek stanovených občanským zákoníkem a touto smlouvou. Smluvní strany výslovně vylučují použití ustanovení § 2223 občanského zákoníku.
3. Přechod nebo převod nájmu je nepřípustný.
4. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a této smlouvy.
5. Po skončení nájmu předá nájemce předmět nájmu pronajímateli nejpozději poslední den nájmu ve stejném stavu, jako při převzetí ve smyslu odst. 6. tohoto článku. O odevzdání předmětu nájmu zpět pronajímateli a vrácení klíčů od předmětu nájmu a objektu sepíše smluvní strany písemný protokol.
6. Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen vyklidit z předmětu nájmu všechny své věci a vyklizený, včetně příslušných klíčů od něho a zbývajících prostor jej osobně předat pronajímateli, a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání.
7. Pokud by nájemce svou povinnost vyklidit předmět nájmu nesplnil do 3 dnů po ukončení nájmu, má pronajímatel právo zamezit mu přístup do daného objektu.
8. Pronajímatel je oprávněn předmět nájmu otevřít za přítomnosti jednoho svědka, provést přesný soupis věcí nacházejících se v předmětu nájmu a náležejících nájemci, tyto věci vyklidit a uskladnit je na náklady nájemce. K tomuto úkonu nájemce podpisem této smlouvy zároveň uděluje pronajímateli svolení.
9. Klíče od předmětu nájmu a od objektu (společných prostor atp.) předá pronajímatel nájemci při podpisu předávacího protokolu dle čl. IV., odst. 1 této smlouvy.

## III.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn využívat pronajatý školní prostor a společné prostory v objektu nezbytné pro řádné užívání předmětu nájmu v rozsahu a způsobem uvedeným v této smlouvě, provozním řádu budov, požárním řádu a souvisejících bezpečnostních směrnic a norem pronajímatele.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné včas a řádně, vlastním nákladem hradit drobné opravy školního prostoru, dodržovat zejména protipožární, provozní a bezpečnostní předpisy.

3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provádět a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Nájemce se zavazuje umožnit přístup pronajímateli po vyzvání do školního prostoru.
5. Uzamykání objektu bude nájemce provádět dle pokynů pronajímatele.
6. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které na školním prostoru a jeho vybavení způsobil zaviněně sám nájemce, popř. jeho zaměstnanci, nebo osoby třetí, které se zdržovaly v objektu za účelem jeho návštěvy nebo jednání.
7. Nedohodnou-li se účastníci jinak, nemá nájemce právo na náhradu nákladů, které na předmět nájmu vynaložil, což může učinit jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Výjimkou jsou náklady vynaložené nájemcem na opravy dle § 2208 občanského zákoníku a náklady vynaložené nájemcem po předchozím písemném souhlasu pronajímatele na změnu předmětu nájmu představující jeho zhodnocení ve smyslu § 2220 odst. 1, poslední věta, část věty za středníkem občanského zákoníku.
8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu dále pronajímat ani v něm provádět stavební či jiné úpravy nebo si zde si zde sjednat trvalé bydliště.
9. Nájemce je povinen hradit nájemné podle dále uvedených ustanovení této smlouvy.
10. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář ke sjednanému účelu.
11. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat i fakticky a zamezit tím jeho ohrožení, resp. znehodnocení.
12. Studenti a učitelé nájemce si na vlastní náklady pořídí identifikační kartu (ISIC), kterou se budou elektronicky zapisovat, resp. odhlašovat na vstupu do objektu.
13. Nájemce je oprávněn umístit na vstupní dveře vedoucí do předmětu nájmu, popřípadě nad ně nebo vedle nich, své označení: Dům techniky ČS VTS Kladno s.r.o., loga ESF, EU a OP LZZ (dle Manuálu pro publicitu a vizuální identitu OP LZZ). Nájemce je oprávněn umístit štíty, návěští a/nebo jiná označení s tímto textem rovněž na objekt, avšak pouze pokud pronajímatel předem písemně odsouhlasí velikost a umístění takových štítů, návěstí a/nebo označení. Nájemce je přitom povinen zajistit povolení příslušného správního úřadu, je-li ho k umístění označení třeba. Při skončení nájmu je nájemce povinen shora uvedené označení na své náklady odstranit a využitě místo uvést do původního stavu.

#### IV.

##### Další ujednání

1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání nejpozději v první den doby nájmu. O předání a převzetí předmětu nájmu smluvní strany sepíší a podepíší předávací protokol, který se po podpisu smluvními stranami stane nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 2.
2. Nájemce bude po dobu nájmu provádět drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu včetně jeho úklidu. Ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy provádí pronajímatel. Smluvní strany sjednaly, že drobné opravy a běžná údržba jsou pro účely této smlouvy specifikovány ve shodě s § 5 a § 6 dříve platného nař. vl. č. 258/1995 Sb. Jeden klíč od předmětu nájmu bude uložen v trezoru pronajímatele v zapečetěné obálce, pro případ havarijní situace.
3. Pronajímatel se zavazuje oznamovat termín nutných oprav objektu nájemci 2 dny předem.

4. Pronajímatel se zavazuje po dobu nájmu zajistit nájemci tyto nezbytné služby spojené s užíváním předmětu nájmu: dodávky studené a teplé vody, elektřiny, odvádění odpadních vod, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí objektu.

#### V.

##### **Platba nájemného a služeb s nájmem spojených**

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu po celou dobu trvání nájemního vztahu se sjednává ve výši 15.000,-Kč (slovy patnáct tisíc korun českých) měsíčně. Nájemné bude hrazeno v pravidelných měsíčních splátkách. V nájemném je zahrnuta i úplata za nezbytné služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle čl. IV., odst. 4 této smlouvy.
2. Nájemné se bude platit v českých korunách na účet pronajímatele 200124005/6000, var. symbol: IČO nájemce tak, že nájemce platí nájemné za daný kalendářní měsíc, nejpozději do patnáctého dne příslušného kalendářního měsíce.

#### VI.

##### **Kauce**

Bez kauce.

#### VII.

##### **Zvyšování nájmu**

1. Pronajímatel je oprávněn písemně zvýšit nájemné jedenkrát za každý kalendářní rok trvání nájmu o procentní výši inflace (vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) za předchozí kalendářní rok stanovenou Českým statistickým úřadem, a to vždy nejpozději posledního dne měsíce března příslušného kalendářního roku.
2. Zvýšení nájemného musí pronajímatel nájemci písemně oznámit.

#### VIII.

##### **Zvláštní ustanovení**

1. Nájem může vypovědět pronajímatel i nájemce bez udání důvodu. Výpovědní doba činí dva měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Účastníci smlouvy se dohodli, že doručením se rozumí v případě neodebírání pošty v místě sídla nebo provozovny smluvní strany, které je výpověď doručována, třetí pracovní den po odeslání takovéto písemnosti.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán nebo výpovědí, bez udání důvodu. Nájemní vztah je možné ukončit rovněž písemnou dohodou smluvních stran.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může písemně a okamžitě, bez výpovědní doby, vypovědět nájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže:

- a) nájemce užívá školní prostor v rozporu s touto smlouvou;
- b) nájemce je o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného;
- c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají školní prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid, pořádek a školní pořádek SPŠS Betlémská;
- d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání školního prostoru a pronajímatel to při uzavření nájemní smlouvy nemusel ani nemohl předvídat;
- e) nájemce přenechá školní prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
- f) nájemce použije školní prostor ke skladování, přechovávání či uschovávání alkoholu, hořlavých, toxických, drogových, výbušných, jedovatých, jaderných či jinak životu, zdraví a prostředí nebezpečných látek,
- g) nájemce použije školní prostor k přechovávání nebo uschovávání osob, či skladování věcí a předmětů pocházejících z trestné činnosti nebo s trestnou činností souvisejících,
- h) v případě, že nájemce do 15 dnů po oznámení pronajímatele o vyčerpání kauce nedoplní kauci na původní výši,
- i) nájemce použije školní prostor k další činnosti, která by měla za následek poškození dobrého jména pronajímatele nebo vlastníka nemovitosti,
- j) studenti a učitelé nájemce budou kouřit v prostorách školy, nebo vodit zvířata do školních prostor.

## IX.

### Závěrečná ustanovení

1. Změny této smlouvy mohou být učiněny pouze písemně formou dodatků po vzájemné dohodě obou smluvních stran, pokud ve smlouvě samotné není ujednáno jinak. Dodatky musí být jako takové označeny, číslovány nepřerušenu číselnou řadou a podepsány oběma smluvními stranami. Dodatky musejí obsahovat dohodu o celém textu smlouvy a po podpisu obou smluvních stran se stávají nedílnou součástí této smlouvy. Změny smlouvy provedené jiným způsobem, než je takto sjednán, smluvní strany vylučují. Za písemnou formu změny smlouvy nebude pro tento účel považována změna provedená elektronickými nebo jinými technickými prostředky umožňujícími zachycení jejího obsahu a určení jednajících osoby.
2. Tato smlouva vyvolává právní následky, které jsou v ní vyjádřeny, jakož i právní následky plynoucí ze zákona a dobrých mravů. Jiné následky smluvní strany vylučují. Smluvní strany vylučují pro smluvní vztah založený touto smlouvou použití obchodních zvyklostí zachovávaných obecně i obchodních zvyklostí zachovávaných v daném odvětví i použití zavedené praxe smluvních stran. Vedle shora uvedeného si smluvní strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.
3. Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy.
4. V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených, sporných nebo neplatných se obě strany řídí ustanoveními občanského zákoníku.
5. Smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, z nichž každý, pokud obsahuje podpis oprávněné osoby nájemce a oprávněné osoby pronajímatele, je považován za originál. Po jednom výtisku obdrží každá ze smluvních stran.

6. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za rozumové slabosti či lehkomyšlnosti.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
8. Smlouva má následující přílohy, které tvoří její nedílnou součást:

Příloha č. 1: Soupis majetku sborovny

Příloha č. 2: Soupis majetku nájemce

V Praze dne: 13. 9.2016

V Praze dne: 13. 9. 2016

Pronajímatel:

Nájemce:



Ing. Miroslav Žilka, CSc.

ředitel

Střední průmyslová škola strojnická,  
škola hlavního města Prahy, Betlémská 287/4, Praha 8



Bc. Zdeněk Procházka

jednatel

Dům techniky ČS VTS Kladno s.r.o.