# **SMLOUVA o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

1. **uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ") č. 03 – 2025**

Smluvní strany:

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

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

IČ: 62690035

zastoupená: **Mgr. Jiřím Burešem,** ředitelem školy (dále jen „pronajímatel“)

a

**Spolek rodičů a přátel zdravotně postižených dětí Daneta**

se sídlem**:**  500 02 Hradec Králové, Nerudova 1180

IČ: 48157457

zastoupený: Mgr. Věrou Kosinovou (dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce oba společně dále jako „smluvní strany“)

# uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „smlouva“):

**Čl. I**

**Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, má na základě zřizovací listiny ze dne 10. 9. 2009 svěřen k hospodaření pozemek st. p. č. 890, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15775 m2, jehož součástí je stavba: budova s čp. 787, v k. ú. 646873 a v obci Hradec Králové, zapsáno na listu vlastnictví č. 23641 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové.

2. Pronajímatel dále prohlašuje, že v budově čp. 787 blíže popsané v odst. 1. tohoto článku smlouvy se nalézají tyto nebytové prostory (dále jen „předmět nájmu“)

* **učebna č. 128** (25,10m2), **kancelář č. 109** (10,4 m2), **sklad č. 108** (11,2 m2) umístěné v pavilonu Švendova ulice – celková plocha nebytových prostor sloužících jako kanceláře **46,7 m2**,
* **kabinet č. 113Š** (24,10 m2)a **kabinet č. 114Š** (11,5 m2), umístěné v pavilonu Švendova ulice – celková plocha nebytových prostor **35,6 m2**,
* nebytové prostory sloužící jako kanceláře, chráněná dílna a učebna o **celkové výměře 208,6 m2** v areálu SPŠ stavební Hradec Králové – pavilon Buzulucká ulice,
* **40 m2 - sklad** a **šatnu** umístěné v suterénu pod sportovní halou v ulici Bratří Čapků.

**Tyto nebytové prostory nejsou určeny k bydlení, ale výhradně k podnikání.**

**Čl. II.**

**Předmět a účel smlouvy**

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává předmět nájmu k užívání nájemci, a to za účelem jeho podnikání. Nájemce se zavazuje využívat tyto prostory pouze pro tento účel. Nájemce se zavazuje platit nájemné, splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel podnikání na vlastní náklady a užívat předmět nájmu 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 odchylují, 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. III.**

**Doba nájmu**

1. Nájem předmětu nájmu dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou **od** **1. ledna 2025 do 31. prosince 2025** bez nutnosti zvláštní výpovědi.

2. Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou pro případ,
že bude předmět nájmu potřebovat pro svou činnost dle zřizovací listiny ze dne 10. 9. 2009, případně též pro zájmy zřizovatele. Nájemci je tato skutečnost dobře známa a výslovně takové právo pronajímatele akceptuje. Smluvní strany pro vyloučení pochybností ve shodě uvádějí, že tento výpovědní důvod považují za závažný důvod pro vypovězení nájmu ve smyslu ustanovení § 2288 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku.

3. 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.

4. **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.

5. Porušuje-li strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

**Čl. IV.**

**Nájemné a úhrada souvisejících služeb**

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíční nájemné ve výši **37.195,- Kč** (slovy: Třicet sedm tisíc sto devadesát pět korun českých).

2. Nájemné je splatné do 15 dnů ode dne vystavení faktury, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 5627152/0800 vedený u České spořitelny, a.s. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

3. Pronajímatel je oprávněn provést každoročně jednostranně změnu výše nájemného v případě nárůstu inflace vyjádřené indexem nárůstu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok dle sdělení Českého statistického úřadu. Nájemné je pronajímatel oprávněn zvýšit až o 100 % indexu nárůstu spotřebitelských cen vždy od 1. 7. příslušného kalendářního roku. Změnu ve výši nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou nejpozději do 30. 4. příslušného kalendářního roku.

**Čl. V.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel má vůči nájemci za přenechání předmětu nájmu k užívání pro účel vymezený dle čl. II. odst. 1. smlouvy nárok na úhradu nájemného.

2. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.

3. Pronajímatel je povinen odstranit vady či poškození, které mu nájemce oznámí bez zbytečného odkladu a za které sám neodpovídá, neprodleně a na svůj náklad. V případě, že pronajímatel tyto včasně oznámené vady či poškození bez zbytečného odkladu neodstraní, je povinen nahradit nájemci odůvodněné náklady, které nájemce vynaložil sám na odstranění této vady či poškození. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které by se dotkly možnosti řádného užívání předmětu nájmu ze strany nájemce, je pronajímatel povinen poskytnout nájemci i přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmětu nájmu trvaly.

**Čl. VI.**

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu a současně v nezbytném rozsahu související prostory v budově, kde se předmět nájmu nachází, přičemž je povinen zejména respektovat činnost pronajímatele a zdržet se veškerého jednání, kterým by tuto činnost omezil, a dále nahradit pronajímateli veškeré škody, které svým užíváním způsobil, případně též osoby, kterým do budovy umožnil přístup.

2. Nájemce hradí náklady spojené s běžnou údržbou a drobné opravy předmětu nájmu nepřesahující jednotlivým nákladem částku 3 000 Kč.

3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V případě, že pronajímatel neodstraní vady nebo poškození, které mu nájemce včas oznámí, bez zbytečného odkladu a řádně, je nájemce oprávněn je odstranit sám a požadovat po pronajímateli náhradu všech nákladů, které důvodně na jejich odstranění vynaložil. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které se dotkly možnosti řádného užívání předmětu nájmu, má právo vůči pronajímateli uplatnit nárok na poskytnutí přiměřené slevy z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmětu nájmu trvaly.

4. Nájemce nesmí provádět ve vztahu k předmětu nájmu stavební úpravy ani podstatné změny
bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

5. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

**Čl. VII.**

**Zánik nájmu**

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou může zaniknout kdykoliv písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí z důvodů a za podmínek uvedených
v občanském zákoníku, zejména pak s výhradou dle čl. III. odst. 2. této smlouvy.

2. Při zániku nájmu je nájemce povinen předmět nájmu a související prostory vyklidit, a to do 15 dnů ode dne zániku nájmu, a předat ho pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.

**Čl. VIII.**

**Údržba a opravy předmětu nájmu**

1. Nájemce se zavazuje předmět pronájmu řádně udržovat ve stavu způsobilém, provádět úklid, údržbu a drobné opravy spojené s užíváním.

2. Revize přenosného elektrického nářadí a elektrických spotřebičů si zajišťuje nájemce.

**Čl. IX.**

**Odpovědnost nájemce**

1. 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 zakázán.

2. Hlavní vchod do místa předmětu nájmu odemyká a po skončení provozu zamyká odpovědná osoba nájemce. Odpovědná osoba je povinna před opuštěním objektu (pronajímaných částí) pečlivě zkontrolovat uzavření oken a zhasnutí světel.

3. 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.

4. 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. X**

**Zvláštní ustanovení**

1. Platí přísný zákaz kouření ve vnitřních i vnějších prostorech školy.

2. Nájemce má zakázáno používat přímotopy.

3. Nájemce má zákaz vjezdu a parkování ve dvoře, s výjimkou času nezbytně nutného pro vykládku a nakládku zboží. V takovém případě má nájemce povinnost neprodleně zavírat a zamykat bránu.

4. Porušuje-li nájemce výše zmíněná ustanovení, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

**Čl. XI.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanovením občanského zákoníku

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. Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží jeden stejnopis.

4. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli,
že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně
a srozumitelně, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek.

V Hradci Králové dne 17. 12. 2024

Za stranu pronajímatele: Za stranu nájemce:

…………………………………………. ……………………………………

Mgr. Jiří Bureš

ředitel školy

Tel.: 495 766 111 E-mail: a@spsstavhk.cz www.spsstavhk.cz