

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

č. 3/2018

uzavřená dle ust. § 2201 a násl., resp. dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

mezi těmito smluvními stranami:

**Střední průmyslová škola textilní, Liberec, Tyršova 1,
příspěvková organizace**

zastoupená: [REDACTED]

sídlo: Tyršova 82/1, 460 05 Liberec V- Kristiánov

IČ: 46747974

e-mail: info@spstliberec.cz

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „*pronajímatel*“)

a

Pražské vzdělávací středisko - jazyková škola s právem státní jazykové zkoušky s.r.o.

zastoupeném: [REDACTED]

sídlo: Tovaryšský vrch 1358/3, 460 01 Liberec,

IČ: 27233693

e-mail: info@educationcenter.cz

jako nájemce na straně druhé (dále jen „*nájemce*“)

(pronajímatel a nájemce jsou společně dále označováni jako „*Smluvní strany*“)

Článek I

Prohlášení pronajímatele

- 1) Pronajímateli byl zřizovací listinou čj. ZL - 7/10-Š předán k hospodaření nemovitý majetek, a to nemovitost č. p. 1, v ulici Tyršova, v Liberci, který je specifikován v příloze č. 1 výše uvedené zřizovací listiny (dále jen nemovitost).
- 2) Pronajímatel prohlašuje, že:
 - a) je v souladu se zřizovací listinou oprávněn níže specifikovaný *předmět nájmu* nájemci na základě této smlouvy pronajmout a tuto smlouvu v celém jejím rozsahu platně uzavřít;
 - b) níže specifikovaný *předmět nájmu* je v době podpisu této smlouvy způsobilý ke sjednanému účelu nájmu, přičemž dle nejlepšího vědomí pronajímatele bude předmět nájmu ke sjednanému účelu nájmu způsobilý i v době účinnosti této smlouvy;
 - c) k *předmětu nájmu* neuplatňuje žádná osoba práva, která by byla neslučitelná s právy nájemce dle této smlouvy.

Článek II Předmět nájmu

- 1) Touto nájemní smlouvou pronajímatel přenechává nájemci prostory o rozloze **195 m²** (místnosti č. 34, 38, 39, V2, V3) nacházející se v *nemovitosti* uvedené v čl. I. odst. 1) a to se všemi součástmi a příslušenstvím (dále také jen „*předmět nájmu*“).
- 2) Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k nebytovému prostoru bočním vchodem z levé strany areálu a práva přístupu k nemovitosti.
- 3) Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
- 4) Nájemce nebytový prostor se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů v souladu s článkem IV. této smlouvy.
- 5) O předání a převzetí nebytového prostoru sepíší smluvní strany protokol.

Článek III Účel nájmu

- 1) Účelem nájmu je užívání *prostoru nájemcem* k provozování podnikatelské činnosti spočívající ve výuce zahraničních studentů.
- 2) *Nájemce* prohlašuje, že se seznámil se stavem *prostoru* před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že *prostor* je vhodný pro sjednaný účel nájmu.
- 3) *Nájemce* není oprávněn užívat *prostor* k jinému účelu, než který je definován v čl. III odst. 1) této smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu *pronajímatele*.
- 4) *Nájemce* není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu *pronajímatele*; to platí, i pokud jde o *část předmětu nájmu*, jeho součást či příslušenství.

Článek IV Nájemné a zálohy za služby

- 1) Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran a činí **38 325,- Kč** (slovy: *třicet osm tisíc tři sta dvacet pět korun českých*) měsíčně.
- 2) Nájemné je splatné na základě faktury za měsíc užívání nájmu, nejpozději do posledního dne daného měsíce, a to na bankovní účet pronajímatele č. [REDACTED] u **Komerční banky Liberec**. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet.

- 3) V rámci sjednaného nájmu jsou zahrnuty náklady na vytápění prostor, úklid, náklady na spotřebu vody a stočné a náklady na elektrickou energii, pronájem projektorů v učebnách a provoz internetu.

Článek V Práva a povinnosti nájemce

Nájemce je povinen:

- a) řádně a včas uhradit *pronajímateli* sjednané nájemné a náklady za služby;
- b) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
- c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu *pronajímatele* na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
- d) provést změnu předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na svůj náklad;
- e) umožnit *pronajímateli*, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
- f) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
- g) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit *pronajímateli* předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak;
- h) *pronajímatel i nájemce* se dohodli na výpovědní lhůtě 3 měsíce z obou stran;
- i) *nájemce* je povinen místnosti 34, 38, V2, V3 využívat výhradně k výuce a místnost 39 jako sborovnu;
- j) *nájemce* byl obeznámen s tím, že vytápění budovy probíhá v době od 6.00 hod. do 14.00 hod. a v odpoledních hodinách budou místnosti 34, 38, 39, V2, V3 vytápěny přímotopy.

Článek VI Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je povinen:

- a) předat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
- b) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize nebytového prostoru, jeho součástí a příslušenství;
- c) provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.

Článek VII Doba nájmu, platnost a účinnost

- 1) Nájem podle této smlouvy se sjednává ode dne **1. 9.2018 a končí 31. 5.2019**.
- 2) Nájemní smlouva *prostoru* nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu *Smluvními stranami*.

Článek VIII Ukončení smlouvy

- 1) Tuto smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou nebo výpovědí jedné ze *smluvních stran*, a to pouze z důvodů uvedených v tomto článku. Výpovědní lhůta je 3 měsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé *smluvní straně* z těchto důvodů:
 - a) *Pronajímatelem* může být smlouva ukončena pokud:
 - (i) *nájemce* užívá *předmět nájmu* v rozporu s touto smlouvou, nebo
 - (ii) *nájemce* je o více než tři měsíce v prodlení s placením nájmného nebo zálohy na poplatky za služby spojené s nájmem nebo úhrady za spotřebu elektrické energie, nebo
 - (iii) *nájemce* přenechal *předmět nájmu* do užívání jinému subjektu bez předchozího písemného souhlasu *pronajímatele*, nebo
 - (iv) *nájemce* i přes písemnou výzvu *pronajímatele* provádí nepovolené stavební úpravy, nebo
 - (v) *nájemce* nebude plnit další povinnosti dle čl. V této smlouvy.
 - b) *Nájemcem* může být smlouva ukončena pokud:
 - (i) *nájemce* ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si *prostor* najal, nebo je s přihlédnutím ke všem nově nastalým okolnostem zřejmé, že nemůže mít zájem na jejím dalším provozování způsobem či za podmínek, které jsou předpokládány touto smlouvou, nebo
 - (ii) *prostor* se stane bez jeho zavinění nezpůsobilý ke smluvenému užívání, nebo
 - (iii) *pronajímatel* poruší jakoukoliv svou povinnost dle této smlouvy.

- 2) Obě *Smluvní strany* jsou oprávněny tuto smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu s 3 měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 3) Obě *Smluvní strany* jsou oprávněny tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby, pokud jedna ze smluvních stran zvlášť závažným způsobem porušuje své povinnosti uvedené v této smlouvě a zároveň v souvislosti s tímto porušením způsobí značnou újmu druhé smluvní straně.
- 4) *Smluvní strany* se výslovně dohodly, že v případě ukončení této nájemní smlouvy nebude aplikováno ustanovení § 2220 odst. 1 občanského zákoníku, a to s odkazem na dohodu o zhodnocení věci uvedenou v čl. VII odst. 2 této smlouvy.
- 5) Výpověď této smlouvy jinak než způsobem v této smlouvě výslovně uvedeným se vylučuje.
- 6) Povinnost náhrady škody a povinnost k zaplacení úroků z prodlení dle této smlouvy, při ukončení této smlouvy, zůstává nedotčena.

Článek IX

Závěrečná ustanovení

- 1) Ostatní právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
- 2) Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny u věcně a místně příslušného soudu České republiky.
- 3) Smluvní strany se shodly, že na jejich nájemní vztah nebudou aplikovány ustanovení následujících §§ 557, 1999, 2212, 2223, 2226, 2253, 2303, 2312 obč. zák.
- 4) Smluvní strany přebírají podle § 1765 obč. zák. riziko změny okolností.
- 5) Stane-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), použije se § 576 obč. zák. obdobně.
- 6) Ve smyslu § 564 obč. zák. lze změny a doplňky (popř. jiná ujednání) týkající se této smlouvy nebo s touto smlouvou související, činit pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami, a to pouze v listinné podobě, přičemž pro vyloučení pochybností nelze tuto smlouvu měnit či doplňovat ústně ani emailem či jinými elektronickými zprávami.

- 7) *Smluvní strany* se dohodly, že písemnosti týkající se této smlouvy budou doručovány na adresy uvedené v této smlouvě nebo na adresy, které si po uzavření této smlouvy písemně sdělí. Písemnosti budou doručovány elektronicky nebo prostřednictvím držitele poštovní licence do vlastních rukou s dodejkou nebo prostřednictvím datové zprávy. Nevyzvednou-li si Smluvní strany písemnosti do deseti (10) dnů od uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení písemnosti, i když se Smluvní strany o uložení nedověděly, ačkoliv se v místě doručení zdržují, nebo uvedenou adresu Smluvní strany písemně uvedly. V případě, že se písemnost vrátí jako nedoručitelná, považuje se za okamžik doručení den vrácení písemnosti odesílateli, pokud tato skutečnost nastala dříve než podle lhůty uvedené v předchozí větě.
- 8) Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 9) *Smluvní strany* prohlašují, že se řádně seznámily s přílohou č. 1, která je neoddělitelnou součástí této smlouvy:
Příloha č. 1 – výpočet ceny nájemného
- 10) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž *pronajímatel* obdrží jeden výtisk a *nájemce* jeden výtisk.

V Liberci dne 9. 7. 2018

V Liberci dne 9. 7. 2018



Mgr. Petr Luksch,
pronajímatel



Ing. Miroslav Cafourek
nájemce

Příloha č. 1 – výpočet ceny nájemného

Plocha pronájmu	195 m ²
Cena za 1 m ²	135 Kč

Učebna č. 34 (45m²), Učebna č. 38 (50 m²), Kabinet č. 39 (18 m²), Učebna V2 (49 m²),
Učebna V3 (33m²)

Celková cena za pronájem ploch	26 325,-- Kč/měsíc
--------------------------------	---------------------------

Úklid pronajatých ploch	7 500,-- Kč/měsíc
Úklidové a hygienické prostředky	4 000,-- Kč/měsíc

Užívání internetu	500,-- Kč/měsíc
-------------------	------------------------

Celková cena nájemného	38 325,-- Kč/měsíc
-------------------------------	---------------------------