**SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU**

**Střední škola polytechnická, České Budějovice, Nerudova 59**

Nerudova 859/59, 370 04 České Budějovice

IČ 00582336, DIČ CZ00582336

Zastoupená Ing. Lubošem Kubátem, ředitelem

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Mateřská škola, základní škola a střední škola pro sluchově postižené**Riegrova 1, České Budějovice

IČ 60075961

Zastoupená Mgr. Ivanou Macíkovou, ředitelkou

(dále jen „nájemce“)

uzavírají následující

smlouvu o nájmu nebytového prostoru

**I. Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel (příspěvková organizace zřízená Jihočeským krajem) má podle zřizovací listiny ze dne 1. 6. 2001 svěřenu do správy mimo jiné tuto nemovitost: stavbu s č. p. 2827 nacházející se na pozemku parc. č. 2660/19 (zastavěná plocha) o výměře 982 m2, v katastrálním území a obci České Budějovice, která je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, na listu vlastnictví č. 575 (dále též „nemovitost“ či „stavba“).

2. Ve výše uvedené nemovitosti pronajímatel provozuje výuku odborné výcviku žáků.

3. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní uvedených přenechává nájemci do užívání prostory v prvním a druhém nadzemním podlaží výše uvedené stavby o rozloze 178 m2 (dále jen „nebytové prostory“), jejíž poloha je vyznačena v nákresu tvořícím přílohu č. 1 této smlouvy. Jedná se o dílnu o rozloze 119,5 m2 (1.NP) sklad o rozloze 22 m2 (1.NP), učebnu o rozloze 36, m2 (2.NP). Součástí nájmu je i využívání příslušenství – chodby a sociálního zařízení na chodbách.

4. Nájemce se zavazuje využívat nebytový prostor k účelu výuky odborného výcviku žáků oboru sklenář.

5. Tato smlouva představuje úplnou náhradu všech platných a účinných smluv, které byly mezi smluvními stranami uzavřeny. Ke dni účinnosti této smlouvy předcházející smlouvy zanikají.

**II. Doba trvání nájmu**

1. Nájem počíná běžet dne 1. 9. 2018 a uzavírá se na dobu neurčitou.

2. Skončení nájmu před datem uvedeným v čl. II. odst. 1 je možné pouze v případě písemné výpovědi za níže specifikovaných podmínek či dohodou smluvních stran.

3. Pronajímatel i nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena druhé smluvní straně.

4. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět nájem ve výpovědní době 1 měsíce (s během lhůty totožným podle předchozího odstavce), jestliže:

a) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele,

b) nájemce změnil v nebytovém prostoru předmět užívání bez předchozího souhlasu pronajímatele,

c) nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním nebytového prostor, a to ve výši přesahující 5.000,- Kč.

d) nájemce jinak hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli vyplývající ze zákona nebo z této smlouvy.

**III. Nájemné a úhrada za služby**

1. Za užívání nebytového prostoru, jakož i příslušenství, se nájemce zavazuje hradit pronajímateli částku ve výši 17.800,- Kč měsíčně (slovy sedmnáct tisíc osm set korun českých) (dále jen jako „nájemné“).

2. Nájemné bude každý rok navýšeno o částku odpovídající míře inflace oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.

3. Nájemce je povinen uhradit nájemné čtvrtletně na základě vystavené faktury pronajímatele, a to na účet pronajímatele č. 214512546/0300. Částka se považuje za uhrazenou dnem připsání na účet pronajímatele.

4. Služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání bude nájemce hradit následujícím způsobem:

a) náklady za elektrickou energii, topení, vodné a stočné ponese nájemce podle skutečné spotřeby dané budovy, která se určí jako 1/5 spotřeby na základě údajů ze zařízení určených k měření spotřeby energií. Nájemce bude hradit pronajímateli pololetní zálohy ve výši 15.600 Kč, které budou pronajímatelem vyúčtovány vždy v následujícím kalendářním roce po obdržení faktur od dodavatelů energií.

b) veškeré náklady na ostatní služby (úklid a údržba společných prostor, revize budov) ponese nájemce, přičemž

Veškeré platby dle tohoto odstavce budou hrazeny na účet č. 214512546/0300. Částka se považuje za uhrazenou dnem připsání na účet pronajímatele.

**IV. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce**

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.

2. Nájemce nemá právo provozovat v nebytových prostorách jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.

3. Nájemce může nemovitost, kde se nalézají nebytové prostory, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými prostory opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

5. Nájemce není oprávněn  přenechat nebytový prostor do podnájmu třetí osobě.

6. Nájemce může v pronajatých prostorách užívat vlastní elektrická zařízení, je však povinen zajistit jejich pravidelné revize a ty na vyžádání pronajímateli doložit.

7. Nájemce je povinen dodržovat v pronajatých prostorách předpisy požární ochrany a povinnosti vyplývající z požárního řádu budovy.

**V. Závěrečná ustanovení**

1. Nájemce prohlašuje, že si nebytové prostory prohlédl, a současně s podpisem této smlouvy je bez výhrad přejímá do své dispozice.

2. Tato smlouva, jakož i veškeré vztahy z ní vyplývající, se řídí právním řádem České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.

3. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou číslovaných dodatků.

4. Není-li v konkrétním případě ujednáno jinak, budou veškeré písemnosti adresované některou ze smluvních stran druhé smluvní straně doručovány na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud některá ze smluvních stran písemně neoznámí druhé smluvní straně jinou adresu.

5. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, nebude to mít za následek neplatnost či neúčinnost této smlouvy jako celku ani jiných jejích ustanovení, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku smlouvy. Smluvní strany se zavazují neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení smlouvy.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

8. Tato smlouva podléhá uveřejnění v Registru smluv a bude uveřejněna v celém svém rozsahu. Uveřejnění provede nájemce.

V Českých Budějovicích dne .......................

Za pronajímatele: Za nájemce:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                                            \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ing. Luboš Kubát Mgr. Ivana Macíková