# Smlouva o nájmu nebytových prostor

**uzavřená ve smyslu § 2302 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník,**
**v platném znění pro r. 2026/2027**

---

## Čl. I. Smluvní strany

**Střední odborná škola a Střední odborné učiliště, Hradec Králové, Vocelova 1338,**
se sídlem Vocelova 1338, 500 02 Hradec Králové
IČO: 00175790 DIČ : CZ00175790
zřízenou Zastupitelstvem Královéhradeckého kraje jako příspěvkovou organizací
zřizovací listinou č.j. 14653/SM/2009 s účinností od 10. září 2009
zastoupenou ředitelem školy Ing. Lukášem Nepokojem
bankovní spojení : Komerční banka Hradec Králové
číslo účtu : 23134511/0100
jako pronajímatel na straně jedné (dále jen pronajímatel)

**a**

**www.scio.cz, s.r.o.**
se sídlem: Pobřežní 34, 186 00 Praha 8
IČO : 27156125 DIČ: CZ27156125
zapsaná v Obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C vložka 100551
jednající RNDr. Janem Krtičkou, jednatelem společnosti
zastoupena na základě plné moci paní Mgr. Zuzanou Hejmovou
jako nájemce na straně druhé (dále jen nájemce)

**uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto**
**s m l o u v u o n á j m u n e b y t o v ý c h p r o s t o r**

---

## Čl. II. Předmět smlouvy a účel smlouvy

1. Pronajímatel je dle svého prohlášení v souladu se zřizovací listinou č. j.: 14653/SM/2009 oprávněn jménem vlastníka nemovitosti, domu - občanské vybavenosti se stavební parcelou ve Vocelově ulici v Hradci Králové, č. p. 1338, tyto nemovitosti pronajímat.
   Shora uvedené nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 20026 pro obec 569810 Hradec Králové, katastrální území č. 647101 Pražské Předměstí, parcela 2549/3 u Katastrálního úřadu v Hradci Králové.

2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory ve shora uvedeném objektu č. p. 1338 sestávající se z následujících prostor:
   - učeben specifikovaných dle čl. VI, část A), bod 5 a části B), bod 2, 3 a 4),
   - sociální zařízení vč. chodeb

   tak, jak jsou účastníkům známy z dokumentace a vlastního zjištění na místě samém.

3. Nebytové prostory se dávají nájemci do nájmu za účelem konání Národních srovnávacích zkoušek v termínech:

- **5. prosince 2026 – Národní srovnávací zkoušky maturantů I. (NSZ I.)**
- **30. ledna 2027 – Národní srovnávací zkoušky maturantů III. (NSZ III.)**
- **20. února 2027 – Národní srovnávací zkoušky maturantů IV. (NSZ IV.)**
- **20. března 2027 – Národní srovnávací zkoušky maturantů V. (NSZ V.)**
- **24. dubna 2027 – Národní srovnávací zkoušky maturantů VI. (NSZ VI.)**
- **22. května 2027 – Národní srovnávací zkoušky maturantů VII. (NSZ VII.)**

a současně potvrzuje, že pro tento předmět nájmu jsou uvedené nebytové prostory plně způsobilé, mohou doložit příslušné revizní zprávy vztažné pro pronajímaný objekt.

## Čl. III. Doba trvání smlouvy

Tato smlouva je uzavřena s účinností na **dobu určitou od 5. 12. 2026 do 22. 5. 2027**.

## Čl. IV. Cena nájemného a způsob jeho placení

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za krátkodobý pronájem nebytových prostor specifikovaných ve čl. II. této smlouvy dle § 56 odst. 4) zákona č. 235/2004 Sb., zákon o DPH, v platném znění:

   **Denní nájemné**
   - za jednu akci **2 800,- Kč**
   - vč. souvisejících služeb a zboží **14,- Kč za každé objednané místo i neobsazené** (tzn. počet všech míst i nevyužitých ve všech učebnách využitých při nejvíce obsazené zkoušce během daného termínu), a
   - vč. souvisejících dalších služeb **2 830 ,- Kč za jednu akci**
     k celkovému dennímu nájemnému bude připočtena odpovídající DPH a to dle platné legislativy).

2. Veškeré platby nájemného, za zboží a za služby budou hrazeny převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, pobočka Hradec Králové, č. účtu 23134511/0100, na základě vystavených daňových dokladů dle skutečně využitých dnů a počtu pronajatých míst. Daňové doklady (faktury) budou vystavovány samostatně do 15ti dnů po ukončení jednotlivých akcí.

3. Změní-li se v roce 2023 a následujících letech úhrnný index spotřebitelských cen podle údajů Českého statistického úřadu oproti tomuto indexu vyhlášenému k datu podpisu smlouvy či dále oproti indexu, podle nějž bylo nájemné upraveno naposledy, změní se automaticky roční nájemné přepočtením indexovým rozdílem. Pronajímatel je však povinen tento přepočet nájemci neprodleně písemně oznámit, jinak na zvýšení nájemného ztrácí nárok.

4. Cena služeb je cenou obsahující DPH. Dojde-li změnou výše sazby DPH zákonným opatřením, je pronajímatel oprávněn o % navýšení či snížení sazby DPH cenu služeb upravit

## Čl. V. Pojištění

Pojištění objektu s předmětem nájmu proti škodám způsobeným ohněm, bleskem a atmosférickými srážkami je věcí pronajímatele. Krytí jiných rizik na vneseném majetku nájemcem je věcí nájemce.

## Čl. VI. Práva a povinnosti spojené s nájmem nebytových prostor

**A) Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce v rozsahu přiměřeném realizaci předmětu své činnosti provozované v souladu s příslušnými právními předpisy a smluvními ujednáními je povinen chránit a šetřit majetek pronajímatele (generální prevence).
   V zájmu ochrany objektu, majetku a bezpečnosti práce je nájemce povinen vždy při odchodu z pronajatých prostor je řádně uzamknout.
2. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory, společné prostory a zařízení v souladu s dobrými mravy a řádně. Nájemce je povinen při výkonu svých práv z nájemní smlouvy a vztažných právních předpisů zabezpečit, aby šetřil majetek pronajímatele a vytvářel podmínky pro ochranu vlastnictví pronajímatele. Nájemce je povinen spolu se svými zaměstnanci a osobami přicházejícími za ním, dodržovat čistotu a pořádek (zodpovídá pověřený pracovník školy). Za tímto účelem pronajímatel mimo jiné zabezpečuje pronájem popelnic, resp. kontejnery na odvoz odpadu a zajišťuje odvoz odpadků, jak je uvedeno v této smlouvě.
3. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodní události. Je povinen dodržovat bezpečnostní předpisy a protipožární předpisy užívaných nemovitostí a zařízení, s kterými byl zástupce nájemce tj. koordinátor seznámen.
4. Nájemce si je vědom toho, že pojištění vnesených věcí do PŘEDMĚTU NÁJMU je jeho záležitostí, stejně tak i pojištění v souvislosti s jeho činností.
5. V případě živelné či jiné vážné události, vyžadující si evakuaci osob řídí koordinátor tuto činnost ve spolupráci s recepčním pronajímatele a to v souladu s organizačními směrnicemi pronajímatele pro zabezpečení protipožární ochrany a pro vyhlášení evakuace osob. Koordinátor i recepční byli s těmito směrnicemi seznámeni.
6. Nájemce je povinen bezodkladně odstranit závady a poškození, které způsobil on a jeho zaměstnanci, vč. osob, kteří za ním docházejí. Vznikne-li škoda na majetku pronajímatele ohlásí ji odpovědná osoba recepčnímu pronajímatele ihned po ukončení Národní srovnávací zkoušky. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození opravit, odstranit a požadovat pak od nájemce náhradu všech vynaložených nákladů.
7. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytové prostory ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit tak tímto pronajímateli plný a nerušený výkon práv spojených s nebytovými prostorami.
8. Definitivní počet pronajatých míst (uchazečů) a rozvrh učeben upřesní nájemce nejpozději 10 dní před konáním zkoušek.
9. Pokud bude vzhledem k epidemiologické situaci v průběhu realizace NSZ nezbytné zajistit ve zvýšené míře hygienické podmínky, může společnost Scio využít desinfekční prostředky umístěné v pronajatých prostorách. Škola vyúčtuje použité desinfekční prostředky podle skutečně spotřeby a společnost Scio se zavazuje takto vyúčtované použité desinfekční prostředky uhradit. Pokud škola bude požadovat zajištění dezinfekčních prostředků ze strany Scio, budou dodány kurýrem společně s materiály ke zkouškám.

**B) Povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen ve stanovených dnech předat nebytové prostory ve stavu způsobilém řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním nebytových prostor a to včetně řádného příjezdu a přístupu ke vstupu k nemovitosti a do nemovitosti (zabezpečuje pověřený pracovník školy).
2. Uspořádat lavice v pronajímaných místnostech tak, že vzdálenost mezi jednotlivými účastníky (místy k sezení) bude nejméně 60 cm a každý účastník zkoušky bude mít k dispozici pracovní plochu o rozměrech minimálně 60 x 60 cm.
3. Učebny budou každá z uvedených dní k dispozici od 8:00 do 19:00 hodin. Vstup do budovy bude umožněn již od 7:30 hod. a koordinátorovi večer před každým dnem konání zkoušek podle dohody. Během konání zkoušek bude možné budovu uzavřít. Teplota v učebnách neklesne pod 18 ° C.
4. V učebně nesmí během zkoušek sedět více než 48 studentů.
5. V den konání zkoušek musí být ve škole vypnuto zvonění.

6. V den konání zkoušek se nesmí v budově konat žádné jiné akce, které by jakýmkoliv způsobem narušovali regulérní průběh zkoušek.
7. Během zkoušek škola umožní koordinátorovi přístup k telefonu. Škola umožní koordinátorovi a administrátorům přístup ke kopírce a její opodstatněné využití vztahující se ke zkouškám.
8. Po dohodě s koordinátorem umožní škola v případě potřeby jedno půldenní školení administrátorů.
9. Zjistí-li po uzavření této smlouvy škola, že nemůže z jakýchkoliv důvodů dostát závazkům podle kteréhokoliv bodu této smlouvy, je povinna na tuto skutečnost neprodleně upozornit nájemce a pokud to bude nezbytné, v součinnosti s ním zajistit ve stejném městě náhradní prostory tak, aby zkoušky mohly proběhnout.

## Čl. VII. Ukončení nájmu

Každá ze smluvních stran může ukončit nájem výpovědí ze zákonem stanovených důvodů. Právní důsledky odstoupení od smlouvy nastávají dnem doručení.

## Čl. VIII. Závěrečná ustanovení

1. V otázkách neupravených touto nájemní smlouvou, se tento nájemní vztah řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 v platném znění.
   V případě výpovědní doby začíná tato plynout počínaje prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Nájemce potvrzuje svým podpisem, že se seznámil s předmětem nájmu, je mu znám jeho stav a současně potvrzuje, že si nevymínil žádné zvláštní vlastnosti předmětu nájmu.
3. Pronajímatel prohlašuje, že neví o zjevných vadách předmětu nájmu a neujistil nájemce o zvláštních vlastnostech předmětu nájmu.
4. Změny a dodatky k této smlouvě lze provádět výhradně písemně formou dodatku nájemní smlouvy schváleného a podepsaného smluvními stranami.
5. Smluvní strany potvrzují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla sepsána po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, dobrovolně a bez nátlaku.
6. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každé jedno má hodnotu originálu, každý z účastníků obdrží po jednom provedení. Pokud by pak některé ujednání této smlouvy mělo být v rozporu s právními předpisy, nemá to vliv na platnost ostatních ustanovení a neplatná ustanovení jsou pro takový případ nahrazena ustanoveními příslušného zákona.

V Hradci Králové dne 17.11.2026

[redacted]

.....

za pronajímatele **Ing. Lukáš Nepokoj**
SOŠ a SOU, Hradec Králové, Vocelova 1338

V Praze dne 16.11.2026

[redacted]

.....

za nájemce **Mgr. Zuzana Hejmová**
www.scio.cz, s.r.o.