

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Smluvní strany:

**Dopravní podnik města Jihlavy, a.s.**

IČO: 25512897

se sídlem Brtnická 1002/23, 586 01 Jihlava

zastoupena předsedou představenstva Ing. Radimem Rovnerem

Společnost zapsána v obchodním rejstříku

spis. zn. B 2551 vedená u K.rajského soudu v Brně

jako pronajímatel

a

**ČSAD AUTOBUSY České Budějovice a.s.**

Adresa: Hálkova 781/9, České Budějovice 37004

IČO: 26060451 DIČ: CZ26060451

Bankovní spojení: xxxxxx

Zastoupena: Mag. Peter Schmolmiüller, předseda představenstva

Ing. Vladimír Homola, místopředseda představenstva

Společnost je zapsána v OR, vedeném Krajským obchodním soudem v Českých

Budějovicích, oddíl B, vložka 1300

jako nájemce

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., a ve spojení s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., tuto **smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**:

## 1. Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 5479/1, ležícím v k.ú. Jihlava, jehož součástí je budova bez čp/če garáž (dále též jen jako „budova“), pozemku parc. č. 5479/21 (stání osobních vozidel), ležícím v k.ú. Jihlava a pozemku parc. č. 5479/11, ležícím v k.ú. Jihlava (pozemek s parkovacími stáními).

1.2. Předmětem nájmu podle této nájemní smlouvy jsou:

1.2.1. **nebytové prostory** situované v 1. NP budovy blíže specifikované v příloze č. 1

Půdorys první nadzemní podlaží nový stav, a to:

- kanceláře označené čísly 111, 110 a 109 o výměře 71,2 m<sup>2</sup>,
- zádveří a chodba označené čísly 108 a 102 o výměře 34,8 m<sup>2</sup>,
- sociální zařízení označené čísly 107, 106, 105, 104, 103 a 102 o výměře 12,2 m<sup>2</sup>
- sklad o rozměrech 50,21 m<sup>2</sup>

Nebytové prostory jsou vyznačeny a graficky specifikovány v situačním nákrese, který tvoří přílohu č. 1.

1.2.2. **parkovací stání:**

- 6x pro autobus umístěná na pozemku parc. č. 5479/11, ležícím v k.ú. Jihlava,
- 3 x pro osobní vozidlo umístěná na pozemku parc. č. 5479/21, ležícím v k.ú. Jihlava

Specifikace parkovacích stání a jejich umístění je obsažena v příloze č. 2 této smlouvy.  
(vše dále též jen jako „předmět nájmu“)

## 2. Nájem

- 2.1. Pronajímatel se touto nájemní smlouvou zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu specifikovaný v čl. 1 této nájemní smlouvy k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a další případně dohodnuté platby za služby a plnění spojená s užíváním předmětu nájmu.
- 2.2. Účelem nájmu je: **provozování kanceláří dispečinku včetně zázemí pro řidiče (pokladna, místnost pro řidiče), provozování skladu (to v nebytových prostorech v čl. 1 odst. 1.2.1), parkování autobusů a osobních vozidel při výkonu jeho podnikatelské činnosti – veřejné linkové dopravy**, za kterým se nájemce zavazuje předmět nájmu užívat.
- 2.3. Nájemce není oprávněn provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 2.4. Splnění veškerých právními předpisy požadovaných podmínek a povolení pro provozování činností nájemcem v předmětu nájmu si zajišťuje svým jménem a na svůj náklad nájemce.

## 3. Nájemné

- 3.1. Nájemce se zavazuje pronajímateli platit nájemné ve výši **37 275 Kč + DPH dle bodu 3.3. v zákonné výši** za kalendářní měsíc.
- 3.2. Nájemce platí nájemné měsíčně, a to vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné placeno, bezhotovostně na účet pronajímatele č. **100876798/0300**.
- 3.3. Smluvní strany se dohodly, že se u nájmu předmětu nájmu v souladu s ust. § 56a zák. o dani z přidané hodnoty uplatňuje daň z přidané hodnoty. K nájemnému ve sjednané výši bude pronajímatelem připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy, kterou je nájemce povinen spolu s nájemným pronajímateli zaplatit. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je dle ust. § 21 odst. 7 zákona o dani z přidané hodnoty vždy 1. den příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné nájemcem pronajímateli placeno.

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel vystaví jako podklad pro placení měsíčního nájemného nájemci daňový doklad – fakturu, která bude nájemci doručena na emailovou adresu nájemce [fakturace@busem.cz](mailto:fakturace@busem.cz)

- 3.4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné písemným oznámením adresovaným nájemci o průměrnou roční míru inflace (Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) vyhlášenou Českým statistickým úřadem pro kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, ve kterém je nájemné zvyšováno. Zvýšení nájemného je účinné počínaje prvním měsíčním nájemným splatným po doručení písemného oznámení podle předchozí věty pronajímatelem nájemci.

Nájemce je oprávněn nájemné zvýšit o inflaci poprvé v kalendářním roce 2026.

- 3.5. Nájemce je povinen na základě zálohové faktury vystavené pronajímatelem nejpozději do 15 dnů ode dne uzavření této smlouvy složit zálohu na nájemné ve výši 872 995 Kč + 21 % DPH.
- 3.6. Smluvní strany dohodly, že záloha zaplacená podle ujednání odst. 3.5 tohoto čl. se postupně zúčtuje na jednotlivé splátky měsíčního nájemného hrazeného podle této nájemní smlouvy (vč. přísl. DPH), jejichž splatnost bude následovat po složení zálohy nájemcem, a to až do úplného spotřebování zálohy.
- 3.7. Smluvní strany se dohodly, že zanikne-li nájem z důvodu na straně nájemce před uplynutím doby trvání nájmu sjednané v ujednání čl.5, odst. 5.1 této smlouvy, není povinen pronajímatel nevyčerpanou zálohu nájemci vracet a nevyčerpanou zálohu je oprávněn si ponechat jako smluvní (dohodnutou) peněžitou náhradu za předčasné skončení nájmu z důvodu na straně nájemce.
- Pro odstranění pochybností smluvní strany uvádí, že skončením z důvodu na straně nájemce je též výpověď nájmu pronajímatelem podle ust. 2309 písm. b) o.z.

#### 4. Služby

- 4.1. Pronajímatel zajišťuje po dobu nájmu nájemci:
- a) dodávky elektrické energie do nebytových prostor,**
  - b) dodávku vody do nebytových prostor včetně odvodu odpadních vod z nebytových prostor.**
- 4.2. Úhrady za služby poskytované pronajímatelem nájemci podle odst.4.1 tohoto článku bude nájemce platit pronajímateli podle skutečné spotřeby zjištěné z měřidel (případně podružných měřidel) za ceny účtované pronajímateli jednotlivými poskytovateli příslušných služeb. Pronajímatel je oprávněn účtovat úhradu jednotlivých služeb včetně DPH v zákonné výši.
- 4.3. Nájemce bude pronajímateli hradit měsíční zálohy na služby uvedené v odst.4.1 tohoto článku takto:
- a) zálohu na spotřebu el. energie ve výši 7 500 Kč plus DPH v měsících říjen - březen,
  - b) zálohu na spotřebu el. energie ve výši 2 500 Kč plus DPH v měsících duben - září,
  - c) zálohu na spotřebu vody do nebytových prostor včetně odvodu odpadních vod z nebytových prostor ve výši 3 600 Kč plus DPH.

Měsíční zálohy jsou splatné bezhotovostně spolu s nájemným na účet uvedený v ujednání č. 3, odst. 3.2. této smlouvy.

Vyúčtování úhrady za dodávku jednotlivých služeb doručí pronajímatel nájemci do 45 dnů po skončení zúčtovacího období, které bude odpovídat zúčtovacímu období poskytovatele předmětné služby vůči pronajímateli. Pronajímatel vystaví na základě došlých faktur od svých dodavatelů služeb faktury nájemci dle skutečné spotřeby zapsané v evidenci spotřeb pronajímatele a potvrzené odpovědnou osobou nájemce. Stavby měřidel energií se budou zaznamenávat vždy poslední pracovní den kalendářního měsíce ve 13:00. A vždy 31.12. ve 13:00 každého kalendářního roku. Počáteční a konečný stav měřidel bude součástí předávacích protokolů předmětu nájmu. Případné nedoplatky či přeplatky z vyúčtování předmětné služby jsou splatné do 15 dnů od doručení vyúčtování nájemci.

- 4.4. V případě změny cen účtovaných pronajímateli poskytovatelem předmětné služby je pronajímatel oprávněn jednostranně přiměřeně upravit (zvýšit) výši zálohy na úhradu této služby.
- 4.5. Pronajímatel je rovněž oprávněn jednostranně změnit výši měsíční zálohy předmětné služby dle skutečného vyúčtování této služby, a to na základě nákladů v předchozím zúčtovacím období.
- 4.6. Služby výslovně neuvedené v odst.4.1 tohoto článku smluvní strany vylučují z plnění, které zajišťuje pronajímatel.
- 4.7. Smluvní strany vylučují aplikaci ust. § 13 zákona č. 67/2013 Sb. na nájem, resp. na právní vztah založený touto nájemní smlouvou.

## **5. Doba trvání nájmu**

- 5.1. Nájem se sjednává na dobu **určitou od 7. února 2025 do 3. března 2035.**
- 5.2. Nájemce odevzdá předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem skončí.
- 5.3. Nájemce odevzdá předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Nájemce je povinen provést úklid předmětu nájmu a výmalbu nebytových prostor.
- 5.4. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá.
- 5.5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn vypovědět nájem na dobu určitou i před uplynutím ujednané doby výlučně jen tehdy:
  - 5.5.1. přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo,
  - 5.5.2. porušuje-li pronajímatel, přestože jej nájemce písemně vyzval k nápravě, hrubě své povinnosti vůči nájemci.
- 5.6. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn vypovědět nájem z důvodu uvedeného v ust. § 2308 písm. a) o.z. tedy z důvodu, že ztratil způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen.; Smluvní strany tedy vylučují aplikaci ust. § 2308 písm. a) o.z. na tento nájem.

## **6. Práva a povinnosti**

- 6.1. Pronajímatel se zavazuje:
  - a) přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému účelu,
  - b) udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat,
  - c) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.
- 6.2. Nájemce se zavazuje, že bude užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
- 6.3. Nájemce je oprávněn provést změnu v předmětu nájmu výlučně s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

6.4. Nájemce je povinen provádět na vlastní náklady veškeré drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu.

6.4.1. Běžnou údržbou se pro účely této smlouvy rozumí běžná údržba vymezená v ustanovení § 2 Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. s tím se předmětné ustanovení použije pro účely nájmu podle této smlouvy obdobně.

6.4.2. Drobnými opravami se pro účely této smlouvy rozumí drobné opravy vymezené v ustanovení §3 a § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., s tím se předmětné ustanovení použije pro účely této nájmu podle této smlouvy obdobně.

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000 Kč. Pro vyloučení pochybností smluvní strany uvádí, že se ustanovení druhé věty § 5 a ust. § 6 nařízení vlády č. 308/2015 Sb. na tento smluvní vztah nepoužije.

6.5. Nájemce je povinen na své náklady zajistit v předmětu nájmu plnění povinností na úseku požární ochrany a BOZP vyplývajících z příslušných právních předpisů.

6.6. Nájemce může dát předmět nájmu do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

6.7. Pronajímatel souhlasí s označením nebytových prostor tvořících předmět nájmu označením provozovny nájemcem v souladu s právními předpisy a souhlasí s umístěním reklamního poutače - loga nájemce ve velikosti formátu A3 na vjezdu do areálu pronajímatele Brtnická 1002/23, 586 01 Jihlava; konkrétní umístění reklamního poutače - loga určuje pronajímatel.

6.8. Smluvní strany vylučují aplikaci ust. § 2315 o.z. na tento smluvní vztah.

6.9. Pronajímatel nesouhlasí s provedením případných technických zhodnocení nájemcem na předmětu nájmu. Při ukončení nájmu musí nájemce předat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal.

6.10. Nájemce může parkovat svá vozidla a jeho zaměstnanci svá soukromá vozidla pouze na pronajatých parkovacích plochách dle bodu 1.2.2. V celém ostatním areálu vozovny včetně 3 parkovišť před vjezdem do areálu platí pro nájemce a jeho zaměstnance zákaz parkování.

## **7. Závěrečná ujednání**

7.1. Pokud v této nájemní smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

7.2. Smluvní strany se v souladu s ust. §89a o.s.ř. dohodly, že v případě veškerých sporů mezi smluvními stranami, které vzniknou v souvislosti s nájmem dle této nájemní smlouvy, včetně sporů k náhradě škody (újmy) a vydání bezdůvodného obohacení, je k projednání věci výlučně místně příslušným soudem Okresní soud v Jihlavě a v případě, že se bude jednat o spor, v němž v krajské soudy rozhodují jako soudy prvního stupně, je výlučně místně příslušný Krajský soud v Brně.

7.3. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze v písemné formě.

- 7.4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu porozuměly a že byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými podpisy.
- 7.5. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 7.6. Je-li nebo stane-li se některé ujednání této smlouvy neplatným, nicotným či nevykonatelným, zavazují se smluvní strany v co nejkratší lhůtě nahradit neplatné či nicotné ujednání jiným ujednáním, které bude platné a vykonatelné a které bude svým obsahem obdobné nahrazovanému neplatnému či nicotnému ujednání.
- 7.7. Pronajímatel je stranou, která je v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), povinna prostřednictvím registru smluv povinně uveřejnit tuto smlouvu v celém rozsahu, což nájemce bere před uzavřením této smlouvy na vědomí a s uveřejněním smlouvy v celém rozsahu prostřednictvím registru smluv bez výhrad souhlasí.
- 7.8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:  
Příloha č. 1 - Půdorys první nadzemní podlaží nový stav  
Příloha č. 2 – specifikace parkovacích stání

V Jihlavě, dne  
Dle data elektronického podpisu

Ing. Radim  
Rovner

Digitálně podepsal  
Ing. Radim Rovner  
Datum: 2025.02.07  
09:27:57 +01'00'

**Ing. Radim Rovner**  
**Předseda představenstva**  
**Dopravní podnik města Jihlavy, a.s.**

V Českých Budějovicích, dne  
Dle data elektronického podpisu

Mag. Peter  
Schmolzmüller

Digital unterschrieben von  
Mag. Peter Schmolzmüller  
Datum: 2025.02.07  
17:37:09 +01'00'

**Mag. Peter Schmolzmüller**  
**Předseda představenstva**  
**ČSAD AUTOBUSY České Budějovice a.s.**

ING.  
VLADIMÍR  
HOMOLA

Digitally signed by ING. VLADIMÍR  
HOMOLA  
DN: o=ČZ, ou=2.5.4.97+INTCZ-  
28000451, o=ČSAD AUTOBUSY České  
Budějovice a.s., ou=4133, cn=ING.  
VLADIMÍR HOMOLA, sn=HOMOLA, g=  
VLADIMÍR, serialNumber=P750082  
Reason: I am the author of this  
document  
Location:  
Date: 2025.02.07 13:39:24+01'00'  
Foat PDF Reader Version: 2024.4.0

**Ing. Vladimír Homola**  
**Místopředseda představenstva**  
**ČSAD AUTOBUSY České Budějovice a.s.**