

## **S m l o u v a** **o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

uzavřená § 2302 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, mezi smluvními stranami podle svého prohlášení plně způsobilými k právním úkonům, a to

1. Smluvní strana – pronajímatel:  
**Obchodní akademie Dr. Albína Bráfa, Hotelová škola a Jazyková škola s právem státní jazykové zkoušky Třebíč**  
**Sirotčí 4, 674 01 Třebíč**  
**(dále jen škola či pronajímatel)**  
zastoupená ředitelkou Mgr. Libuší Kolářovou  
IČ: 66610699  
Bankovní spojení: KB, a.s. pobočka Třebíč, č.ú. 3538 - 711/0100  
příspěvková organizace zřízená Krajem Vysočina
  
2. Smluvní strana – nájemce1:  
**Bc. Miloš Fila**  
**Datum narození: 18. 1. 1968**  
**E. F. Buriana 466, 675 71 Náměšť nad Oslavou**  
IČ: 18195351  
Místo podnikání: E. F. Buriana 466, 67571 Náměšť nad Oslavou  
č.ú. 2700143714/2010
  
3. Smluvní strana – nájemce2:  
**Petr Caha**  
**Datum narození: 5. 1. 1965**  
**Pod Nivou 18/2, 674 01 Třebíč**  
IČ: 12151335  
Místo podnikání: Pod Nivou 18/2, 67401 Třebíč - Podklášteří  
č.ú. 827432514/0600
  
4. Smluvní strana – nájemce3:  
**Autoškola CAHA+S, s.r.o.**  
**Bráfova tř. 16/2, 674 01 Třebíč**  
zastoupená jednatelem Petrem Cahou  
IČ: 29300983  
č.ú. 2820354399/0800.  
dále jen také „společní nájemci“.

### Článek I. - Předmět a účel nájmu

Pronajímatel hospodaří se svěřeným majetkem ve vlastnictví Kraje Vysočina tj. budovou školy č.p. 376, která je součástí pozemku par. č. st. 401, v katastru nemovitostí zapsaný na LV č. 1542 pro obec a katastrální území Náměšť nad Oslavou. Pronajímatel prohlašuje, že je



oprávněn s tímto majetkem disponovat, včetně svěřeni nebytových prostor v předmětné nemovitosti do nájmu třetím osobám, a je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a nebytové prostory specifikované v této smlouvě společným nájemcům pronajmout.

Na základě této smlouvy jsou společní nájemci oprávněni používat v 3. NP místnost č. 6, a to pro teoretickou výuku autoškoly. Celková výměra pronajatých prostor je 57,10 m<sup>2</sup>.

## Článek II. - Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2029.

Nájemní smlouva může být prodloužena vzájemnou dohodou účastníků smlouvy formou dodatku ke smlouvě (dohoda musí být písemná a podléhá stejnému režimu jako smlouva nová).

## Článek III - Cena nájmu a služeb

Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného bude činit 30.152,-- Kč/rok, tj. cca 528,-- Kč/m<sup>2</sup>/rok včetně ceny služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy. Smluvní strany se dohodly na úhradě poskytovaných služeb ve výši 13.022,-- Kč/rok. Nájemné je tedy ve výši 17.130,-- Kč/rok (tj. 300,-- Kč/ m<sup>2</sup>/rok zaokrouhleno).

Po dobu trvání nájemní smlouvy je pronajímatel povinen nájemci zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajatých prostor spojen a to:

- dodávku tepla
- dodávku elektrické energie
- dodávku pitné vody a odvádění odpadní vody
- svoz komunálního odpadu.

Nájemné včetně ceny za služby poskytované v souvislosti s nájmem bude vyúčtováno jednotlivým nájemcům fakturou čtvrtletně v této dohodnuté výši: Bc. Miloš Fila – 50%, tj. 3.769,-- Kč, Petr Čaha a Autoškola CAHA+S, s.r.o. 25% každý, tj. 1.884,50 Kč každý. Faktura bude vystavena ve 2. měsíci příslušného čtvrtletí. V případě prodloužení nájmu s úhradou částky vzniká právo účtovat smluvní pokutu ve výši 10,-- Kč za každý den prodloužení.

Společní nájemci se zavazují k úhradě faktur v dohodnuté výši a termínu, tj. do 10 dnů od doručení faktury. V případě pochybností se má za to, že dnem doručení se rozumí třetí den ode dne odeslání faktury.

Pokud kterýkoliv nájemce bude v prodloužení s úhradou faktury o více jak 20 dnů, je škola oprávněna od smlouvy odstoupit a všichni nájemci do 3 dnů uvolní užívané prostory na vlastní náklady, po předchozím písemném upozornění školy, ve kterém bude uveden termín uvolnění užívaných prostor. V tomto případě žádný nájemce nemůže uplatňovat vůči škole žádné majetkové či jiné sankce.

Peněžitý závazek (dluh) nájemce se považuje za splněný v den, kdy je částka připsána na účet školy.



Dojde-li během trvání doby nájmu ke zvýšení cen energií a služeb, smluvní strany se dohodnou na odpovídajícím zvýšení měsíčního nájemného formou dodatku ke smlouvě.

Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné od prvního dne prvního měsíce kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem. O této skutečnosti bude nájemce písemně informován, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Zvýšené nájemné za období před oznámením zvýšení nájemného doplatí nájemce spolu s běžným nájemným zpětně za období od prvního měsíce kalendářního roku do měsíce, kdy bylo zvýšení oznámeno. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku 2019. Pro další období je nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.

#### Článek IV. – Ukončení nájemní smlouvy

Smlouva končí uplynutím doby, na kterou byla sjednána, pokud nebude dohodou obou smluvních stran prodloužena, prodloužení doby nájmu podléhá souhlasu vlastníka předmětu nájmu. Dále je možné ukončit smlouvu dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí. Pronajímatel může v souladu s ustanovením § 2309 NOZ vypovědět nájem, výpovědní doba je tříměsíční a ve výpovědi musí být uveden její důvod. Za hrubé porušení povinností ze strany společných nájemců se považuje zejména neplacení nájemného dle podmínek sjednaných v Čl. III. a neplnění podmínek sjednaných v Čl. V. této smlouvy.

Po ukončení nájemní smlouvy jsou společní nájemci povinni předat pronajaté prostory ve stavu, v jakém se nacházely ke dni vzniku nájemní smlouvy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Smluvní strany sjednaly pro případ, že by se nepodařilo poštovní zásilkou doručit adresátovi na poslední známou adresu jeho sídla, fikci doručení tak, že účinky doručení nastanou okamžikem, kdy osoba oprávněná k provozování poštovních služeb vrátí odesílateli zásilku jako nedoručitelnou, a to jak z důvodu, že nebyla v úložní lhůtě vyzvednuta, tak z důvodu, že se adresát na místě svého sídla nezdržuje, a druhému smluvnímu účastníkovi neoznámil změnu svého sídla, či odmítl zásilku převzít.

#### Článek V. – Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

Pronajímatel přenechává pronajaté nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu a v tomto stavu je povinen je udržovat po celou dobu trvání nájmu.

Pronajímatel je povinen zajišťovat na své náklady provádění jiných než drobných oprav pronajatých nebytových prostor.

Společní nájemci jsou oprávněni užívat pronajaté nemovitosti ke smluvenému účelu a v rozsahu stanoveném touto smlouvou.

Společní nájemci jsou povinni:

- hradit včas a řádně stanovené nájemné a služby spojené s užíváním nebytového prostoru ve výši stanové dle této smlouvy

- dodržovat vnitřní předpisy a pokyny pronajímatele, s nimiž byl předem seznámen a které souvisejí s předmětem nájmu
- dodržovat bezpečnostní a požární předpisy a předpisy týkající se ochrany zdraví a majetku
- případné škody vzniklé na majetku pronajímatele činností nájemce hradit ze svého
- nést odpovědnost za škody na zdraví a majetku třetích osob, kterým umožnil do pronajatých prostor vstup
- v případě, že činností nájemce vznikne pevný domovní odpad, zabezpečit na vlastní náklady jeho odvoz a likvidaci
- umožnit vstup pracovníkům školy do těchto prostor za účelem kontroly nebo provedení příslušných oprav
- společní nájemci jsou povinni bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škody, která nesplněním těchto povinností vznikla.
- u elektrických spotřebičů včetně přívodů ke spotřebičům, kterými si nájemce případně vybaví pronajaté prostory, zajišťuje na vlastní náklady kontroly, revize, údržbu a opravy podle obecně závazných předpisů a technických norem, které se k těmto zařízením a povinnostem vztahují. Tato zařízení jsou majetkem nájemce a tento nese plnou odpovědnost za škody vzniklé nedodržáním zmíněných předpisů a norem.
- dodržovat zákaz kouření v celé budově školy
- nájemce je povinen pronajaté prostory udržovat v dobrém stavu a nést náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami. Za drobené opravy se považují opravy, jestliže náklady na jednu opravu nepřevyší 10.000,-Kč bez DPH.

Společní nájemci nejsou oprávněni provádět bez předchozího souhlasu pronajímatele jakékoli stavební úpravy, dále nejsou oprávněni přenechat pronajatý majetek do podnájmu dalším osobám.

V případě ukončení nájmu kterýmkoliv ze společných nájemců, sjednává se tento způsob úhrady nájmu:

Poměrná část nájmu včetně služeb nájemce, který ukončil nájem, se mezi zbývajících dva spolunájemce rozdělí rovným dílem, tj. 50% a 50% a o tuto částku se jim zvýší sjednané nájemné.

V případě ukončení nájmu dvěma spolunájemci, bude zbývajících nájemce hradit celé nájemné včetně služeb, tj. 100%.

#### Článek VI. – Závěrečná ujednání

Skutečnosti ve smlouvě blíže neupravené se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

Smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými smluvními stranami.

Smlouva se vyhotovuje ve 4 výtiscích, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom výtisku.



Společní nájemci výslovně souhlasí se zveřejněním textu této smlouvy v informačním systému veřejné správy - Registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že zákonnou povinnost dle § 5 odst. 2 zákona o registru smluv splní škola.

Rada Kraje Vysočina udělila souhlas s uzavřením této smlouvy na svém zasedání dne 18. 12. 2018 usnesení číslo 105/36/2018/RK.

Po přečtení smlouvy strany souhlasí s jejím obsahem, prohlašují, že její ujednání odpovídají jejich pravé a svobodné vůli a že smlouva nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Třebíči dne 28. 12. 2018

Nájemci:

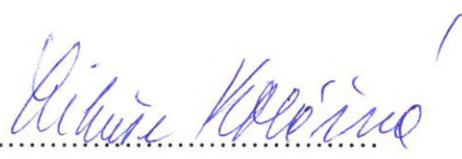
**Bc. Miloš FILA**  
E. F. Buriana 466  
Náměstí nad Osl. 675 71  
IČ: 181 95 351 tel.: 605 10 11 92  
**AUTOŠKOLA**

.....  
**Bc. Miloš Fila**

**PETR CAHA** IČ: 121 51 335  
Pod Nivou 16/2, Třebíč  
tel: 603 434 269, 603 621 695  
**AUTOŠKOLA PLUS**  
.....

**Petr Caha**

**Autoškola CAHA+S, s.r.o.**  
Bráfova tř. 16/2, 674 01 Třebíč  
Autoškola a školení středisko  
Nákladní a autobusová doprava  
IČ: 233 00 943 Dič: CZ23300963  
.....  
**Autoškola CAHA+S, s.r.o.**

  
.....  
**Mgr. Libuše Kolářová, ředitelka školy**

Obchodní akademie Dr. Albína Bráfa,  
Hotelová škola a Jazyková škola  
s právem státní jazykové zkoušky Třebíč,  
Sirotní 4, 674 01 Třebíč  
IČ: 666 10 699

①

