

# SMLOUVA na nájem nebytových prostor

---

## I. Smluvní strany.

**Pronajímatel:** Střední škola polytechnická, Olomouc, Rooseveltova 79  
Zastoupená Ing.  
IČO: 13643606,  
DIČ: CZ13643606  
Číslo účtu Komerční banka Olomouc 36238-811/0100  
( dále jen pronajímatel )

a

**Nájemce:** FBS Olomouc, z.s.  
Sukova 874/4, 779 00 Olomouc  
Zastoupená  
IČO: 26548798  
DIČ: cz 26548798  
Číslo účtu: 2401100335/2010  
(dále jen nájemce )

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, v platném znění, tuto

## I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že Olomoucký kraj je vlastníkem budovy par. číslo 475 v katastrálním území 710814 Nové sady u Olomouce, zapsaného na listu vlastnictví č. 116 vedeném u Katastrálního úřadu Olomouc. Pronajímatel dále prohlašuje, že má tuto budovu v hospodaření. Budova se nachází na ulici Rooseveltova č. p. 472/79 v Olomouci.
2. Předmětem nájmu dle této smlouvy je kancelář, označená číslem 115, které se nachází v 1.NP budovy dle odst. 1, o celkové výměře 17 m<sup>2</sup>.  
(dále i „nebytové prostory“).

## II. Projev vůle

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu do dočasného užívání za účelem uvedeným v čl. III. této smlouvy. Nájemce předmět nájmu do dočasného užívání přijímá a zavazuje se platit za to pronajímateli nájemné.

## III. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory pouze za účelem provozování kanceláře. Nájemce se zavazuje využívat nebytové prostory pouze pro tento účel.
2. Nájemce se při užívání nebytových prostor na své náklady zavazuje dodržet příslušné právní předpisy (zejména z oblasti požární ochrany, bezpečnosti práce, odpadového a vodního hospodářství)

#### IV. Nájemné a služby spojené s užíváním nebytových prostor

1. **Nájemné za nebytové prostory (kancelář pod č. 114) činí:**  
**2 500,00 Kč za měsíc celkem bez DPH (17,00 m<sup>2</sup>, cena za 1 m<sup>2</sup> 147,00 Kč/m<sup>2</sup>/měs.)**  
Rozpis: nájemné 1.100,- Kč/měs. bez DPH  
úhrada za služby 1.400,- Kč/měs. bez DPH  
**(nájemné + úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu)**

Součástí nájemného jsou služby stanovené paušální sazbou ve výši 56 % z ceny nájemného. V ceně těchto služeb je zahrnut otop, spotřeba elektřiny, vody, náklady spojené s úklidem a běžnou údržbou zařízení. V této nejsou zahrnuty náklady na odstranění škod, které způsobí pracovníci nebo návštěvníci svévolně. Tyto náklady budou po dohodě se zástupcem nájemce fakturovány nájemci, který je povinen tyto faktury ve lhůtě splatnosti uhradit. Dále zde není telefonní hovorné, které bude účtováno měsíčně podle skutečné výše s koeficientem 1,15.

2. Nájemné je nájemce povinen uhradit měsíčně v českých korunách na základě vystaveného daňového dokladu, vystaveného do 15 dnů od ukončení měsíce, se splatností 14 dnů od data jeho vystavení bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 36238811/0100 vedený Komerční bankou Olomouc. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
3. V případě nedodržení termínu splatnosti faktury, je pronajímatel oprávněn po předchozí písemné výzvě jednostranně vypovědět tuto nájemní smlouvu, a to bez výpovědní doby.
4. K sjednané ceně nájmu bude v souladu ustanovením § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen zákon o DPH), připočtena daň z přidané hodnoty ve výši sazby daně platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění je ve smyslu § 21 odst. 7 zákona číslo 235/2004 Sb. považován poslední den kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno.“
5. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. července zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem a v souvislosti se změnou cen služeb od jejich dodavatelů. Zvýšení nájemného bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 31.5 aktuálního roku.

#### V. Doba nájmu a výpověď

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou a začíná dnem: **1. 8. 2019**
2. Nájem lze ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájem lze ukončit také písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou, a to z níže uvedených vážných důvodů.  
**Pronajímatel** má právo nájem vypovědět má-li být nemovitost, v níž se prostor sloužící k pronájmu nachází, představována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat. Porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 občanského zákoníku, nebo

je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání. Potřebuje-li pronajímatel pronajaté prostory k zajištění své hlavní činnosti a nebo z rozhodnutí zřizovatele, které by bránilo dalšímu užívání prostor

**Nájemce** má právo nájem vypovědět ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen nebo přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor.

4. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně a skončí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce. Výpověď musí být vždy adresována na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, nebude-li druhé smluvní straně písemně oznámena změna adresy. Nebude-li výpověď doručena dříve, smluvní strany se dohodly, že se za den doručení výpovědi považuje 15. den od převzetí písemné výpovědi osobou poskytující poštovní služby za účelem doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě odepření převzetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena dnem odepření jejího převzetí.
5. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.

## VI. Práva a povinnosti smluvních stran.

1. Nájemce je oprávněn používat pronajaté prostory pouze k účelům dohodnutých v této smlouvě, a to ke kancelářské činnosti, kterou bude provozovat za podmínek obecně platných ustanovení.
2. Smluvní strany se dohodly, že technické zajištění provozu pronajatých prostor bude zajišťovat pronajímatel svými zaměstnanci. Opravy a servis kancelářského a telekomunikačního vybavení si zajistí nájemce na vlastní náklady.
3. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které vzniknou v důsledku užívání pronajatých prostor.
4. Nájemce upozorní pronajímatele na všechny okolnosti, které by mohly vést k ohrožení zdraví nebo životů, nebo by mohly vést k ohrožení bezpečného technického stavu objektu.
5. Budova, ve které jsou umístěny pronajaté prostory je pojištěna proti živelnému nebezpečí (požár, blesk, vodovodní nebezpečí, pád letadla). Dojde-li k jakékoli škodní události, je nájemce povinen toto okamžitě oznámit pronajímateli.
6. Nájemce bere na vědomí, že prostory nejsou pojištěny proti vykradení a proto **souhlasí**, že v případě ztráty nebo poškození svého majetku za něj nese plnou odpovědnost.
7. Nájemce bere na vědomí, že provádění jakýchkoli stavebních úprav podléhá schválení pronajímatele, a to písemnou formou.
8. Nájemce zajistí na své náklady likvidaci **odpadů zvláště nebezpečných**, pokud tyto odpady vzniknou při provozování jejich předmětu činnosti. Za toto odpadové hospodářství nese plnou odpovědnost.
9. Nájemce je odpovědný za dodržování předpisů BOZP, školení pracovníků a kontrolu dodržování BOZP.
10. Nájemce je odpovědný za dodržování Dopravně-provozního řádu a Povodňového plánu pronajímatele.
11. Nájemce je odpovědný za dodržování všech předpisů požární ochrany.

12. Nájemce se zavazuje, že se těmito výše uvedenými předpisy a řády bude řídit v ustanoveních, která se týkají provozování jejich předmětu činnosti

## VI. Ustanovení závěrečná a společná.

1. Smlouva o pronájmu nabývá účinnosti dnem 1.8.2019.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu této smlouvy a že jej v tomto stavu bez výhrad přejímá do pronájmu.
3. Nájemce bere na vědomí, že bez souhlasu pronajímatele nesmí pronajaté prostory dále pronajímat ani zapůjčit třetí osobě.
4. Obě smluvní strany prohlašují, že je jim znám obsah této smlouvy a že jejímu podpisu přistupují ze svobodné vůle.
5. Zněny v této smlouvě lze provádět pouze písemně po dohodě obou stran.
6. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních majících stejnou platnost, z nichž každá strana obdrží jeden výtisk.
7. Právní vztahy z této smlouvy vyplývající a jí neupravené se řídí obecně platnými právními předpisy.
8. V případě porušení kteréhokoliv bodu smlouvy, dává právo pronajímateli po předchozí písemné výzvě nájemci smlouvu jednostranně vypovědět a smlouvu ukončit. Nájemce souhlasí s tím, že pronajaté prostory uvolní, vyklidí a uvede do původního stavu ve lhůtě do 5 pracovních dnů. Nájemce je povinen pronajaté prostory předat na základě písemného předávacího protokolu zástupci pronajímatele.

V Olomouci dne 26. července 2019



Pronajímatel

ŠKOLA POLYTECHNICKÁ,  
ROOSEVELTOVA 79  
DIČ: CZ13643606  
www.ssprool.cz  
1

Nájemce