

# N Á J E M N Í S M L O U V A

---

## **Pronajímatel:**

Název **Střední škola polytechnická, Olomouc, Rooseveltova 79**  
Sídlo: Rooseveltova 79, 779 00 Olomouc  
IČO: 13643606  
DIČ: CZ 13643606  
Bank. spojení: Komerční banka Olomouc, číslo účtu 36238811/0100  
Zastoupená: Ing. Alešem Jurečkou, ředitelem

(dále jen „*pronajímatel*“)

## **Nájemce:**

Název **Anima Electra, s.r.o.**  
Sídlo: Na Chmelnici 303/16, 779 00 Olomouc-Nová Ulice  
IČO: 25358651  
DIČ: CZ25358651  
Bank. spojení: 4200165695/6800  
Zastoupená: Ing. Eduard Werner, jednatel  
*Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 14979*

(dále jen „*nájemce*“)

Smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2201 a následující  
zákon č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto

## **nájemní smlouvu**

### **I. Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že Olomoucký kraj je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 475, na němž se nachází stavba, budova s č. p. 472, přičemž uvedené nemovité věci se nacházejí v katastrálním území Nové sady u Olomouce, obec Olomouc, a jsou zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 116 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc (dále též „*nemovitosti*“ či „*stavba*“).
2. Pronajímatel dále prohlašuje, že má výše vymezenou budovu ve svém hospodaření. Budova se nachází na adrese Rooseveltova 472/79, Olomouc (dále jen „*dům*“).
3. Pronajímatel přenechává nájemci v tomto domě do užívání část prostor, a to **kancelář č. 102** s příslušenstvím nacházející se ve 2. nadzemním podlaží domova mládeže o celkové výměře podlahové plochy 16,0 m<sup>2</sup> (dále jen „*prostory*“).

### **II. Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává prostory nájemci do užívání za účelem užívání výhradně jako kancelář k administrativní činnosti a nájemce pronajaté prostory do užívání přijímá a zavazuje se, že je bude užívat výhradně k uvedenému účelu.

### III. Nájemné a úhrada za služby

1. Za užívání prostor se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli částku ve výši **2.500,- Kč** (slovy dvatisícepětsetkorun) **měsíčně** (dále jen jako „nájemné“) **bez DPH.**

Tato částka představuje:

cenu za výměru podlahové plochy ve výši	1.125,- Kč měsíčně
a cenu za služby ve výši	1.375,- Kč měsíčně

Ke sjednané ceně za služby bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši sazby daně platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

Pokud je nájemce plátcem DPH, tak ke sjednané ceně za výměru podlahové plochy bude v souladu s ustanovením § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen „zákon o DPH“), pronajímatelem připočtena daň z přidané hodnoty ve výši sazby daně platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

2. Součástí nájemného jsou dle výše uvedeného rozpisu služby stanovené paušální sazbou ve výši 55 % z ceny nájemného. V ceně těchto služeb jsou zahrnuty služby spojené s užíváním prostoru, tedy vytápění, spotřeba elektřiny, vody, náklady spojené s úklidem a běžnou údržbou zařízení.

3. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění je dle zákona o DPH považován poslední den kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno.

4. Nájemné je nájemce povinen uhradit měsíčně v českých korunách na základě daňového dokladu, vystaveného pronajímatelem do 15 dnů od ukončení měsíce, se splatností 14 dnů od data jeho vystavení, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, č. ú. 36238811/0100, vedený u Komerční banky. Částka se považuje za uhrazenou dnem připsání na účet pronajímatele.

5. V případě prodlení s úhradou byt' jen části nájemného delšího než 60 dnů je pronajímatel oprávněn po předchozí písemné výzvě k úhradě vypovědět tuto nájemní smlouvu, a to bez výpovědní doby. S tímto postupem obě smluvní strany výslovně souhlasí.

6. V nájemném nejsou zahrnuty náklady na odstranění škod, které způsobí nájemce nebo jeho návštěvníci v souvislosti s užíváním prostoru. Tyto náklady budou po dohodě s nájemcem fakturovány nájemci, který je povinen tyto faktury ve lhůtě splatnosti nájemného uhradit. Dále zde není telefonní hovorné, které bude účtováno měsíčně podle skutečné výše s koeficientem navýšení 1,15.

7. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. července navýšit 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.

### IV. Doba nájmu

1. Smlouva o nájmu nabývá účinnosti dnem **1. ledna 2021**, kdy nájem se sjednává na **dobu neurčitou.**

### V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce bude v pronajatých prostorech provozovat činnosti spojené s jeho administrativní činností.

2. Smluvní strany se dohodly, že technické zabezpečení provozu pronajatých prostor bude zajišťovat pronajímatel svými zaměstnanci. Opravy a servis kancelářského a telekomunikačního vybavení si zajistí nájemce na vlastní náklady.

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

4. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které vzniknou v důsledku užívání pronajatých prostor.
5. 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.
6. Budova, ve které se nachází pronajaté prostory, je pojištěna proti živelnímu nebezpečí (živelní pojištění). Dojde-li k jakékoli škodní události, je nájemce povinen toto okamžitě oznámit pronajímateli.
7. Nájemce bere na vědomí, že prostory nejsou pojištěny proti krádeži, a proto souhlasí, že v případě ztráty nebo poškození svého majetku za něj nese plnou odpovědnost.
8. Nájemce bere na vědomí, že provádění jakýchkoli stavebních úprav podléhá schválení pronajímatele, a to písemnou formou.
9. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli prohlídku technického stavu prostor alespoň jednou za tři měsíce.
10. Nájemce se zavazuje, že v případě potřeby zajistí na své náklady přiměřený počet nádob na shromažďování tuhého komunálního odpadu vznikajícího při užívání prostor, zajistí také odvoz tohoto odpadu na určenou skládku, popř. také jeho ekologickou likvidaci. Za tímto účelem bez zbytečného odkladu smluvně upraví své vztahy k osobě odborně a technicky způsobilé k předmětu této činnosti.
11. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájmu prostor bude průběžně zajišťovat čistotu a pořádek. Nebude-li ujednáno jinak, náklady spojené s udržováním čistoty a ponese nájemce ze svých výlučných prostředků.
12. Nájemce je odpovědný za dodržování všech předpisů BOZP, požární ochrany a za dodržování Dopravně-provozního řádu, Povodňového plánu a Požárního plánu pronajímatele. Nájemce se zavazuje, že se těmito předpisy a řády bude řídit v ustanoveních, která se týkají provozování jeho předmětu činnosti.
13. Při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Předání a převzetí prostor při zahájení i při ukončení nájmu bude provedeno za účasti obou smluvních stran. O předání a převzetí prostor bude pořízen písemný protokol, ve kterém bude podrobně zachycen technický stav prostor.

## **VI. Smluvní pokuty a poplatky z prodlení**

1. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou nájemného zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % (slovy: *pět setin procenta*) z dlužné částky za každý den prodlení. Úhrada smluvní pokuty nemá vliv na výši případné škody, která by prodlením nájemce s úhradou nájemného pronajímateli vznikla.
2. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na zákonný úrok z prodlení dle § 1970 zákona č. 89/2012, občanského zákoníku, v platném znění.
3. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s vyklizením a předáním prostor po skončení, resp. zániku nájmu, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu v částce rovnající se dvojnásobku denního nájemného ujednaného v této smlouvě, resp. v dohodě o změně této smlouvy, za každý den prodlení.
4. Lhůta splatnosti smluvní pokuty se ujednává v délce patnácti dnů od doručení vyúčtování smluvní pokuty druhé smluvní straně. V pochybnostech se má za to, že vyúčtování smluvní pokuty bylo doručeno třetího pracovního dne po jejím odeslání.

## **VII. Ukončení smlouvy**

1. Smluvní strany mohou písemně ukončit smluvní vztah dohodou.
2. Nájem lze ukončit **písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou**. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď

doručena druhé straně a skončí uplynutím posledního dne třetího kalendářního měsíce. Za den ukončení smlouvy se v tomto případě považuje poslední den výpovědní doby, pokud se strany nedohodnou jinak.

3. Pronajímatel má právo nájem vypovědět
  - a) má-li být budova, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání v souladu s účelem nájmu, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
  - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že neužívá předmět nájmu s péčí řádného hospodáře nebo užívání není v souladu se sjednaným účelem nájmu,
  - c) je-li nájemce po dobu delší než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného, nebo
  - d) potřebuje-li pronajímatel pronajaté prostory ke své hlavní činnosti, a nebo
  - e) z rozhodnutí zřizovatele, které by bránilo dalšímu užívání prostor.
4. Nájemce má právo nájem vypovědět
  - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž se účelu předmět nájmu užívá,
  - b) přestane-li být předmět pronájmu z objektivních důvodů způsobilý k účelu užívání a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
  - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
5. Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.
6. Nájem může být ukončen rovněž dle čl. III, bodu 5 této smlouvy. Za den ukončení smlouvy se v tomto případě považuje den doručení výpovědi nájemci.
7. V případě porušení kteréhokoliv bodu smlouvy ze strany nájemce, je pronajímatel oprávněn vyzvat nájemce písemně k nápravě a stanovit mu k tomu přiměřenou lhůtu. Nedojde-li ve stanovené přiměřené lhůtě k nápravě, je pronajímatel po marném uplynutí této lhůty oprávněn vypovědět tuto nájemní smlouvu, a to bez výpovědní doby. Za den ukončení smlouvy se v tomto případě považuje den doručení výpovědi nájemci.
8. 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.
9. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory uvolní, vyklidí a uvede do původního stavu ve lhůtě do 5 pracovních dnů od ukončení smlouvy. Nájemce je povinen pronajaté prostory předat na základě písemného předávacího protokolu zástupci pronajímatele.

#### **VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Jedno vyhotovení této smlouvy obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
2. Jakékoliv změny a doplňky této nájemní smlouvy mohou být provedeny výlučně po vzájemné dohodě, učiněné písemnou formou s podpisy obou smluvních stran.
3. Nájemce prohlašuje, že si prostor, jakož i veškeré vybavení a příslušenství prohlédl, a současně s podpisem této smlouvy je bez výhrad přejímá do své dispozice.
4. Nájemce bere na vědomí, že bez písemného souhlasu pronajímatele nesmí pronajaté prostory dále pronajímat ani zapůjčit třetí osobě.
5. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí se zveřejněním textu této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, a s případným zveřejněním textu této smlouvy v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
6. 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.

7. 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.

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

V Olomouci 16. 12. 2020

V Olomouci 21. 12. 2020

---

Pronajímatel  
Ing. Aleš Jurečka  
ředitel

---

Nájemce  
Ing. Eduard Werner  
jednatel