

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

uzavřená § 2201 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 (škola):  
**Obchodní akademie Dr. Albína Bráfa, Hotelová škola a Jazyková škola s právem státní jazykové zkoušky Třebíč**  
**Sirotčí 4**  
**674 01 Třebíč**  
zastoupená ředitelem Mgr. Kamilem Novákem  
IČO: 666 10 699  
Bankovní spojení: KB Třebíč, č.ú. 3538 - 711/0100  
Příspěvková organizace zřízená Krajem Vysočina
  
2. Smluvní strana – nájemce (firma):  
**Oslavka, o.p.s.**  
**Masarykovo nám. 104**  
**675 71 Náměšť nad Oslavou**  
zastoupená ředitelkou Simonou Budařovou  
IČO: 276 80 151  
Bankovní spojení:  
Společnost je vedena u Krajského soudu v Brně, spis. zn. O 293

### 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 zapsaném na LV č. 1542 pro obec a katastrální území Náměšť nad Oslavou. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn s tímto majetkem disponovat, včetně svěřených nebytových prostor v předmětné nemovitosti do nájmu třetím osobám, a je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a nebytové prostory specifikované v této smlouvě nájemci pronajmout.

Na základě této smlouvy je nájemce oprávněn používat v 3. NP místnost č. 306, a to pro zajištění a poskytování obecně prospěšných činností. Celková výměra pronajatých prostor je 62,2 m<sup>2</sup>.

### Článek II. - Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2024.

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 66.660,-- Kč/rok, tj. cca 1.072,00 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 48.000,-- Kč/rok. Nájemné je tedy ve výši 18.660,-- 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 nájemci fakturou čtvrtletně. Faktura bude vystavena ve 2. měsíci příslušného čtvrtletí. V případě prodloužení nájemce s úhradou částky vzniká právo účtovat smluvní pokutu ve výši 10,-- Kč za každý den prodloužení.

Nájemce se zavazuje 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 nájemce bude v prodloužení s úhradou faktury o více jak 20 dnů, je škola oprávněna od smlouvy odstoupit a nájemce 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 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 2023. 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.

Nájem lze v souladu s ustanovením § 2231 NOZ vypovědět v tříměsíční výpovědní době, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.

Pronajímatel může v souladu s ustanovením § 2232 NOZ vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti, a to ke dni doručení výpovědi.

Po ukončení nájemní smlouvy je nájemce povinen 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.

Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nemovitosti ke smluvenému účelu a v rozsahu stanoveném touto smlouvou.

Nájemce je povinen:

- 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 nedodržením 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 nepřevýší 10.000,--Kč bez DPH
- dodržovat a řídit se platnými mimořádnými opatřeními v souvislosti s COVID-19.

Nájemce není oprávněn provádět bez předchozího souhlasu pronajímatele jakékoli stavební úpravy, dále není oprávněn přenechat pronajatý majetek do podnájmu dalším osobám.

## Článek VI. – Závěrečná ujednání

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

Smluvní strany souhlasí s uveřejněním celého znění této smlouvy vč. všech případných dodatků na Portále příspěvkových organizací v souladu s pravidly zřizovatele Kraje Vysočina.

Nájemce 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.

Dále prohlašují, že údaje, uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

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

Smlouva se vyhotovuje ve 2 výtiscích, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom výtisku.

Rada Kraje Vysočina udělila souhlas s uzavřením této smlouvy na svém zasedání dne 14. 12. 2021 usnesení číslo 2214/37/2021/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 Náměšti nad Oslavou

V Třebíči

Nájemce:

Pronajímatel: