

## Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

### Smluvní strany

#### **Střední škola informatiky, poštovníctví a finančnictví Brno, příspěvková organizace**

se sídlem: Čichnova 982/23, 624 00 Brno

jednající ředitelem Ing. Olgou Hölzlovou

IČO: 00380385

DIČ: CZ00380385

Bankovní spojení:

(pronajímatel)

a

#### **Mgr. et Mgr. et Bc. Roman Šimáček, LLM, MBA**

se sídlem: Teyschlova 1124/29, 635 00 Brno

IČO: 62102117

DIČ: CZ6903143951

Bankovní spojení:

(nájemce)

### I. Předmět smlouvy

1. Jihomoravský kraj je výlučným vlastníkem níže uvedeného majetku – objektu budovy bez čp/če, na adrese Čichnova 23, která je součástí pozemku p.č. 4428, v k.ú. Komín, obci Brno, je zapsán na LV č. 2760 pro k.ú. Komín u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Střední škola informatiky, poštovníctví a finančnictví Brno, příspěvková organizace (pronajímatel) má předán k hospodaření níže uvedený majetek dle Zřizovací listiny příspěvkové organizace Jihomoravského kraje ze dne 30. dubna 2015 č.j. 20/2. Pronajímatel je oprávněn na základě čl. VI. odst. 6 Zřizovací listiny ze dne 30.4.2015 č.j. 20/2 pronajímat nemovitý majetek výše uvedený a dále specifikovaný v této smlouvě.
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci do dočasného užívání prostory sloužící k podnikání na ulici Čichnova 982/23 v Brně, a to ve čtvrtém patře budovy A3 (bez čp/če, která je součástí pozemku p.č. 4428, v k. ú. Komín) k využívání pro kancelářské a skladovací účely a provozování kurzů (číslo místnosti A3/401, A3/402 a A3/409, salonek č. 5 a 6 a skladovací prostory v přízemí A4) a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory sloužící podnikání k výše uvedenému účelu v souladu se zákonem a touto smlouvou.

Jedná se o:

Kancelář A3/402	16,37 m <sup>2</sup>
Skladovací prostory A3/402	4,04 m <sup>2</sup>
Sociální zařízení A3/402	3,59 m <sup>2</sup>
Učebna A4/223	58 m <sup>2</sup>
Skladovací prostory A4	2 m <sup>2</sup>

Jedná se o pronájem ploch bez vnitřního vybavení.

Předmět podnikání nájemce – Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti.

## **II. Cena a platební podmínky**

### **A) Výše nájemného a jeho splatnost**

1) V souladu s platnými právními předpisy bylo dohodnuto nájemné za předmět nájmu podle článku I. této smlouvy v celkové výši 11.034,84 Kč měsíčně dle kalkulace pronajímatele. V návaznosti na ustanovení § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je nájem osvobozen od DPH. V nájemném není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru. Nájemné bude účtováno měsíčně daňovým dokladem vystaveným pronajímatelem ve výši:

**11.034,84 Kč.**

2) Pronajímatel vyhotoví daňový doklad za nájemné ke dni úhrady. Den uskutečnění zdanitelného plnění je den vystavení faktury. Nájemné musí být uhrazeno předem nejpozději do 25. dne předcházejícího měsíce.

### **B) Úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru a její splatnost**

1) Smluvní strany sjednávají měsíční paušální částku za poskytované služby ve výši 1.653,49 Kč, (tato částka zahrnuje služby dle kalkulace pronajímatele), za otop 732,- Kč, za vodné a stočné 3.135,96 Kč a za elektrickou energii 1.462,-Kč.

2) Náklady za poskytované služby budou účtovány měsíčně daňovým dokladem vystaveným pronajímatelem:

- za služby	<b>1.653,49 Kč včetně DPH</b>
- za otop	<b>732,- Kč včetně DPH</b>

Pronajímatel vyhotoví daňový doklad za služby a otop ke dni úhrady. Nájemné musí být uhrazeno předem nejpozději do 25. dne předcházejícího měsíce. Den uskutečnění zdanitelného plnění je den vystavení faktury.

3) Náklady na vodné, stočné a elektrickou energii budou účtovány měsíčně daňovým dokladem vystaveným pronajímatelem:

- za vodné a stočné	<b>3.135,96 Kč včetně DPH</b>
- za elektrickou energii	<b>1. 462,- Kč včetně DPH</b>

Pronajímatel vystaví dva samostatné daňové doklady po obdržení daňového dokladu od dodavatele vody a elektrické energie za příslušný kalendářní měsíc se splatností 14 dnů. Den uskutečnění zdanitelného plnění je den, kdy pronajímatel obdrží daňový doklad od dodavatele vody a elektrické energie.

4) Daňové doklady budou mít náležitosti účetního dokladu (dle § 11 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů) a daňového dokladu (dle § 28 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů).

### **C) Změna úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru**

Pokud výše úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru nebude odpovídat rozsahu tohoto plnění nebo dojde ke změně úrovně cen za poskytované služby, bude tato skutečnost řešena písemným dodatkem ke smlouvě.

## **III. Doba pronájmu**

Pronájem se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 3. 2022 do 31. 1. 2023. Každá ze smluvních stran může tuto smlouvu písemně vypovědět z důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Vypovědní lhůta činí tři měsíce.

## **IV. Práva a povinnosti smluvních stran**

### Nájemce se zavazuje:

- užívat pronajaté prostory pouze k účelu dle předmětu smlouvy,
- pečovat o předmět nájmu tak, aby nevznikla škoda a udržovat ho v řádném stavu,
- běžné závady prokazatelně způsobené nájemcem, likvidovat na svůj náklad,
- dodržovat veškeré technicko-bezpečnostní předpisy platné v objektu pronajímatele a ostatní předpisy vyplývající z provozování zařízení (včetně předpisů požárních, hygienických, týkajících se bezpečnosti práce a prevence rizik),
- odpovídat za veškerou škodu, která vznikne v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to i v důsledku jednání třetích osob, kterým umožnil do pronajatých prostor přístup,
- nepřenechat pronajaté prostory třetím osobám,
- umožnit zástupcům pronajímatele vstup do pronajatých prostor,
- po skončení pronájmu uvést prostory do původního stavu,
- neprovádět stavební úpravy,
- ohlásit pronajímateli každé poškození pronajatých prostor,
- respektovat uzavření budovy, vyplývající z priority výuky a výchovy žáků (22.00 hodin).

### Pronajímatel se zavazuje:

- provádět běžné opravy a údržbu dle bodu V. této smlouvy,
- umožnit nájemci vnést a užívat věci a zařízení nájemce v pronajatých prostorách.

Pronajímatel nezodpovídá za škody způsobené na vnitřním vybavení, které je majetkem nájemce.

## **V. Opravy a údržba**

Součástí kalkulace ceny jsou náklady za běžnou údržbu a opravy dle předmětu pronájmu v rozsahu:

- běžná údržba a opravy, údržba stavebních konstrukcí,
- běžná údržba a opravy, údržba stavebních, zámečnických a stolařských výrobků (dveře, okna, apod.),

- běžná údržba a opravy a revize elektroinstalací a všech přímo připojených spotřebičů,
- běžná údržba a opravy, údržba vodoinstalačních a topenářských rozvodů a zařízení.

## **VI. Požární ochrana**

Nájemce se zavazuje dodržovat požární předpisy a umožnit pověřenému pracovníkovi pronajímatele provést kontrolu. Při porušení předpisů PO, které by mělo za následek ohrožení objektu, činnosti nebo bezpečnosti osob v prostoru se nacházejících, je orgán PO oprávněn k nařízení odstranění závady nebo zákazu činnosti. Porušování bezpečnostních předpisů opravňuje pronajímatele k výpovědi nájmu bez výpovědní doby.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

1. Změny této smlouvy jsou vázány na souhlas obou smluvních stran a budou prováděny dodatky ke smlouvě.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 výtiscích, z nichž pronajímatel obdrží 2 výtisky a nájemce 1 výtisk.
3. Případná změna vnějších ekonomických vstupů, vyplývajících z nových právních předpisů a cenových úprav, bude řešena dodatkem ke smlouvě.
4. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závaznými právními předpisy.
5. Daňové doklady jsou splatné do 14 dnů od data vystavení.
6. Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že smlouva byla podepsána podle jejich pravé, dobrovolné a svobodně projevené vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.
7. Nájemce souhlasí se zveřejněním smlouvy, včetně všech jejích změn a dodatků v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o registru smluv**“). Nájemce prohlašuje, že smlouva ani žádná její část nejsou obchodním tajemstvím nájemce ve smyslu § 504 Občanského zákoníku. Smlouvu podle vůle smluvních stran v registru smluv v souladu s příslušnými právními předpisy, uveřejní pronajímatel.
8. Rada Jihomoravského kraje vyslovila dne 23.2.2022 usnesením č.3333/22/R52 souhlas s uzavřením této smlouvy.

**Příloha č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání**  
**Kalkulace na 1 měsíc platná od 1. 3. 2022**

---

**Roman Šimáček, Teyschlova 29, Brno**

---

**Pronájem**

Kancelář A3/402	8,32 + 8,05	16,37 m <sup>2</sup>
Skladovací prostory A3/402		4,04 m <sup>2</sup>
Sociální zařízení A3/402		3,59 m <sup>2</sup>
Učebna A4/223		58 m <sup>2</sup>
Skladovací prostory A4		2 m <sup>2</sup>
<b>Pronájem celkem</b>		<b>11.034,84 Kč</b>

**Služby** **1.653,49 Kč**

**Náklady na otop (včetně teplé vody)** **732,- Kč**

**Náklady na vodné a stočné** **3.135,96 Kč**

**Spotřeba elektrické energie** **1. 462,- Kč**

**Pronájem movitých věcí:**

Nájemce nemá pronajaté žádné movité věci.

