

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*občanský zákoník*“) (dále jen „*smlouva*“) uzavřely

## **Z-Group a.s.**

se sídlem: třída Tomáše Bati 258, Louky, 763 02 Zlín  
IČO: 63487799  
DIČ: CZ63487799  
DIČ DPH: CZ699005345  
zastoupena: Ing. Vlastimilem Semelou, ředitelem investic a správy majetku  
zapsána: v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 1786

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „*pronajímatel*“)

a

## **Střední průmyslová škola Ostrov, příspěvková organizace**

se sídlem: Klínovecká 1197, 363 01 Ostrov  
IČO: 70845425  
DIČ: neplátcí DPH  
zastoupena: Ing. Pavlem Žemličkou, ředitelem školy

jako nájemce na straně druhé (dále jen „*nájemce*“)

## **Článek I.**

### **Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitostí (areálu budov - nebytových a venkovních prostor) na adrese **Sportovní 578/4, 360 01 Karlovy Vary - Drahovice, katastrální území Drahovice, zapsaných na LV č. 786.**
2. Předmětem nájmu jsou nebytové a venkovní prostory na nemovitostech popsanych v bodě 1. tohoto článku, a to
  - **nebytové prostory v 1. NP v budově bez č.p./č.e. stojící na parcele st. 1141 o celkové výměře 544 m<sup>2</sup>** (podrobná specifikace jednotlivých nebytových prostor tvoří přílohu č.1 této smlouvy);
  - **venkovní prostory na pozemku p. č. 1140/1 o výměře 100 m<sup>2</sup> pro parkování vozidel** (prostor je vyznačen v plánu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy).

(dále jen „*předmět nájmu*“)

3. Pronajímatel přenechává nájemci **do jeho výlučného užívání** předmět nájmu uvedený v bodě 2. tohoto článku pro účely podnikání nájemce určené v jeho výpisu z obchodního rejstříku či živnostenském listu. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude užívat výhradně k této činnosti, konkrétně **za účelem související opravárenské a výukové činnosti (nebytové prostory viz specifikace v příloze č. 1) a parkování vozidel (venkovní**

**prostory). Užívání předmětu nájmu v rozporu s tímto ujednáním se považuje za zvlášť závažné porušení smlouvy, za které je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den trvání tohoto porušení a zakládá právo pronajímatele vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.**

4. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci. Nájemce přejímá do nájmu od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu a svým podpisem stvrzuje, že se před podpisem této smlouvy pečlivě seznámil s právním a faktickým stavem předmětu nájmu, zejména byl řádně seznámen se stavebně technickým stavem předmětu nájmu a že tento je způsobilý a vhodný sloužit k účelu, ke kterému je touto smlouvou pronajat v souladu s body 2. a 3. tohoto článku.

## **Článek II. Trvání nájmu**

Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou. Podmínky ukončení nájemního vztahu stanovuje článek V. této smlouvy. Pokud nebude mezi stranami této smlouvy sepsán předávací protokol s jiným datem předání předmětu nájmu nájemci, má se za to, že mu byl předán ke dni účinnosti smlouvy.

## **Článek III. Nájemné, služby, energie**

1. Výše nájemného za předmět nájmu je stanovena dohodou stran. Celková roční cena předmětu nájmu tedy činí:  
**33 m<sup>2</sup> x 943,- Kč/m<sup>2</sup> /rok, tj. 31.119,- Kč bez DPH** (tj. měsíčně **2.593,- Kč bez DPH**) za nebytové prostory – kanceláře,  
**511 m<sup>2</sup> x 455,- Kč/m<sup>2</sup> /rok, tj. 232.505,- Kč bez DPH** (tj. měsíčně **19.375,- Kč bez DPH**) za nebytové prostory – učebny, dílny, sklady, šatny, soc. zázemí atd.,  
**100 m<sup>2</sup> x 280,- Kč/m<sup>2</sup> /rok, tj. 28.000,- Kč bez DPH** (tj. měsíčně **2.333,- Kč bez DPH**) za venkovní prostory - parkoviště.  
Pokud se pronajímatel rozhodne nájem plátcí zdaňovat, je nájemce povinen nad rámec této částky a spolu s ní povinen uhradit pronajímateli i příslušnou DPH v zákonem stanovené výši.
2. Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné dle čl. III bodu 1. této smlouvy za podmínek níže uvedených bude s účinností od 1. února příslušného kalendářního roku trvání závazkového vztahu dle této smlouvy upraveno v závislosti na růstu míry inflace zjišťované Českým statistickým úřadem. Nájemné se tak bude každoročně upravovat o míru inflace předchozího kalendářního roku podle vzorce:

$$NN = NS \times (1 + I/100)$$

NN..... nově upravená výše nájemného  
NS ..... stará výše nájemného placená v předchozím kalendářním roce

I ..... míra inflace v předchozím kalendářním roce (v %)  
Mírou inflace se pro účely této smlouvy rozumí přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za posledních dvanáct měsíců proti průměru předchozích dvanácti měsíců.

Úprava nájemného o míru inflace dle tohoto ustanovení bude aplikována nejdříve ode dne 1. února 2025. O změně nájemného podle tohoto odstavce nebude uzavírán dodatek této smlouvy, účinnost tohoto zvýšení nastává prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení pronajímatele písemného oznámení o úpravě nájemného dle tohoto ustanovení.

3. Nájemce se zavazuje v celém rozsahu hradit paušální náklady na elektrickou energii, vodné, stočné, teplo, podíl na údržbě společných přístupových komunikací a provozu vrátnice v dohodnutém rozsahu.

Cena za tyto služby je stanovena paušálně takto:

- cena za elektrickou energii a provoz trafostanice činí:	<b>5.743,- Kč měsíčně,</b>
- cena za vodné, stočné:	<b>1.083,- Kč měsíčně,</b>
- dodávky tepla:	<b>29.369,- Kč měsíčně,</b>
- odvoz odpadů:	<b>525,- Kč měsíčně,</b>
- podíl na provozu vrátnice a ostraze areálu:	<b>5.225,- Kč měsíčně,</b>
- podíl na úklidu a údržbě společných přístupových kom.:	<b>300,- Kč měsíčně.</b>

Nad rámec těchto částek a spolu s nimi je nájemce povinen uhradit pronajímateli i příslušnou DPH v zákonem stanovené výši. Cena za tyto služby bude zvyšována či snižována každý rok při zvyšování či snižování cen od jednotlivých dodavatelů. Navýšení či snižování bude odpovídat navýšení či snižování cen od dodavatelů (např. E.ON, RWE, Otis, atd.). Na požádání nájemce je pronajímatel povinen mu doložit zvýšení či snížení cen od jednotlivých dodavatelů.

Paušální ceny dle tohoto odstavce jsou stanoveny pro nahlášený počet osob a zjištěná používaná zařízení se spotřebou elektřiny ke dni zahájení pronájmu. Pokud dojde k trvalé změně, je nájemce povinen tuto změnu ihned nahlásit pronajímateli a uzavřít s ním dodatek zohledňující nový stav.

4. Sjednané nájemné v celkové měsíční výši **24.301,- Kč** dle bodu 1. tohoto článku a cena za měsíční paušální služby ve výši **42.245,- Kč** dle bodu 4. tohoto článku budou hrazeny měsíčně zpětně na základě pronajímatelem vystavené faktury. Faktury budou vystaveny vždy v měsíci, za který je fakturováno. Za den uskutečnění dílčího zdanitelného plnění se považuje poslední den měsíce, za který nájemné a služby přísluší.
5. Splatnost faktury vystavené pronajímatelem je do 14 dnů ode dne jejího vystavení. Faktury budou placeny na účet uvedený na faktuře nebo v hotovosti osobě pověřené za pronajímatele převzít finanční hotovost. Za den zaplacení se považuje den přijetí hotovosti nebo den připsání částky na účet pronajímatele. Faktury budou placeny s variabilním symbolem, kterým je číslo faktury. V případě, že variabilní symbol nebude u platby uveden nebo bude uveden nepřesně nebo pronajímatel provede několik plateb se stejným variabilním symbolem, přiřadí pronajímatel platbu k nejstarší pohledávce za nájemcem. Nájemce je povinen v takovém případě přizpůsobit své účtování plateb pronajímateli.
6. Smluvní strany sjednávají, že v případě, bude-li nájemce v prodlení s platbou nájemného či služeb dle bodu 3. tohoto článku, je nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 20,- Kč za každý den prodlení. Výše úroku z prodlení se řídí obecně závaznými předpisy.
7. Smluvní pokuty dohodnuté v této smlouvě jsou splatné do 14 dnů od jejich vyúčtování. Jejich zaplacením není dotčeno právo na náhradu škody vzniklé pronajímateli a nezaniká právo na vyúčtování úroků z prodlení v zákonem stanovené výši.

#### Článek IV. Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel se zavazuje, že bude předmět nájmu vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém k užívání.
2. Pronajímatel se zavazuje zajistit nerušené užívání předmětu nájmu. V případě problému je pronajímatel povinen postarat se o nápravu.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s právními předpisy a jejich stavebním určením a v rozsahu a pro účel stanovený touto smlouvou. Nájemce může užívat předmět nájmu každý kalendářní den při respektování bezpečnostních a provozních opatření pronajímatele (zejména v noci a v mimopracovních dnech), se kterými byl nájemce seznámen. Užívání předmětu nájmu v rozporu s tímto ujednáním se považuje za zvlášť závažné porušení smlouvy, za které je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den trvání tohoto porušení a zakládá právo pronajímatele vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
4. Nájemce se **zavazuje nepřenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu nebo jiné formy užívání třetí osobou bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.** Porušení tohoto závazku se považuje za zvlášť závažné porušení smlouvy, za které je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den trvání tohoto porušení a zakládá právo pronajímatele vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
5. Stavební či obdobné úpravy předmětu nájmu, technické zhodnocení, jakož i změny vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Nájemce na své náklady pořídí veškeré vybavení pronajatých prostor a při ukončení nájmu je na své náklady, pokud nebude dohodnuto jinak, odstraní. Úpravy předmětu nájmu v rozporu s tímto ujednáním se považuje za zvlášť závažné porušení smlouvy, za které je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den trvání tohoto porušení a zakládá právo pronajímatele vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
6. **Nájemce (ani jeho zaměstnanci či zákazníci) není oprávněn užívat k jakémukoliv účelu jiné nebytové ani venkovní prostory v areálu, než které má pronajaty touto smlouvou.** Užívání v rozporu s tímto ujednáním se považuje za zvlášť závažné porušení smlouvy, za které je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den trvání tohoto porušení a zakládá právo pronajímatele vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
7. Nájemce se zavazuje předat po skončení nájmu (z jakéhokoliv důvodu) pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení vzniklém řádným užíváním v souladu s touto smlouvou, zcela vyklizený od nájemcem vnesených věcí a uklizený. Pro případ porušení tohoto závazku se stanovuje smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každý den trvání tohoto porušení. Ta nenahrazuje náhradu škody, která pronajímateli vznikne. Náklady spojené s úpravou a úklidem předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn nájemci vyúčtovat a nájemce se zavazuje tyto náklady pronajímateli do 14 dnů od provedení vyúčtování zaplatit.

8. Je v zájmu nájemce mít uzavřenou pojistnou smlouvu vztahující se k předmětu jeho podnikání v předmětu nájmu. Pronajímatel neodpovídá za ztrátu nebo poškození věcí vnesených nájemcem do předmětu nájmu.
9. Nájemce zajišťuje na svůj účet náklady spojené s běžným udržováním a opravami nebytových a venkovních prostorů v rozsahu stanoveném analogicky ke stavu platnému pro nájemce bytů podle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku.
10. Nájemce se zavazuje na své náklady a odpovědnost zajistit na předmětu nájmu dodržování všech všeobecně závazných právních předpisů, zejména všech bezpečnostních, protipožárních, ekologických a hygienických předpisů v souladu s charakterem jeho provozu a v celém rozsahu nese odpovědnost za jejich případné porušování. Rovněž je povinen v souladu s těmito předpisy vypracovat vlastní provozně bezpečnostní řád, směrnice a provést k tomu příslušná technická opatření. Nájemce se zavazuje nahradit pronajímateli veškerou škodu, která mu porušením závazků podle tohoto ustanovení vznikne.
11. Nájemce odpovídá pronajímateli, že bude řádně nakládat se všemi odpady, vzniklými jeho činnostmi v předmětu nájmu, ve smyslu příslušných předpisů a zavazuje se provádět pravidelný úklid od jakéhokoliv odpadu vzniklého jeho činnostmi. Užívání v rozporu s tímto ujednáním se považuje za zvlášť závažné porušení smlouvy, za které je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den trvání tohoto porušení a zakládá právo pronajímatele vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
12. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli, bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Pronajímatel se zavazuje, že event. opravy nemovitosti budou prováděny ohleduplně s přihlédnutím k účelu nájmu.
13. Nájemce se zavazuje se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních vlastnických, užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Nájemce je povinen si počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku pronajímatele a dále je povinen zajistit, aby škody na majetku pronajímatele nezpůsobovaly ani osoby, které budou předmět nájmu navštěvovat či užívat z podnětu nájemce. V případě hrozící škody je nájemce povinen učinit vše pro odvrácení příp. alespoň zmírnění této škody. Nájemce nese odpovědnost za škody vzniklé na předmětu nájmu, výjimku tvoří škody, které vznikly působením vyšší moci. Pronajímatel nenes odpovědnost za vzniklé škody způsobené nájemci cizími osobami.
14. Povinnost zaplacení kterékoliv smluvní pokuty může pronajímatel prominout.
15. Nájemce je povinen pronajímateli ihned hlásit změnu neplátce DPH na plátce a plátce na neplátce. V případě, že tak neučiní, je povinen uhradit pronajímateli z tohoto důvodu chybně vyfakturované DPH, případně další sankce, které by pronajímateli vplynuly.
16. Nájemce rovněž podpisem této nájemní smlouvy výslovně potvrzuje, že byl seznámen s dopravně provozním řádem areálu, jenž je uvedený v čl. I., odst. 1, a že mu byl předán jeden výtisk uvedeného dopravně provozního řádu.

## **Článek V. Zánik nájmu**

1. Tato smlouva zaniká:
  - a) kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran;
  - b) písemnou výpovědí i bez uvedení důvodu s šestiměsíční výpovědní dobou, výpovědní doba počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, jestliže nájemce i přes písemné upozornění porušuje tuto smlouvu zvláště závažným způsobem a pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí vznik škody.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, jestliže je nájemce v prodlení s placením nájemného nebo jakéhokoliv jiného peněžitého závazku vzniklého z této smlouvy nebo v souvislosti s ní delším než 30 dní.
4. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud se předmět nájmu stane bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání.
5. Tato smlouva zaniká v dalších případech stanovených platnou právní úpravou.
6. Právní jednání představující nebo směřující k ukončení této smlouvy musí být učiněno písemně, a pokud to vyžaduje zákon, tato smlouva nebo dohoda smluvních stran, musí v něm být uveden jeho důvod. Účinky doručení takového právního jednání, pokud zákon nebo tato smlouva nestanoví jinak, nastanou jeho doručením druhé smluvní straně, případně dnem vrácení zásilky obsahující toto právní jednání z důvodu jejího nepřevzetí druhou smluvní stranou či z důvodu nedoručení druhé smluvní straně.

## **Článek VI. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“).
2. Smluvní strany této smlouvy si navzájem doručují písemnosti v souvislosti s touto smlouvou (např. faktury, výpověď, odstoupení od smlouvy aj.) zpravidla prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu, která je ke dni odeslání uvedena ve veřejném rejstříku nebo na adresu písemně oznámenou druhou stranou. Doporučená písemnost bude považována za řádně doručenou i v případě, že si adresát písemnost v úložní lhůtě nevyzvedne (z jakéhokoliv důvodu) nebo se vrátí zpět odesílateli jako nedoručená. Písemnost lze doručit také osobně na jakékoliv místo, kde lze adresáta zastihnout a považuje se za doručenou také, jestliže ji adresát za přítomnosti svědka odmítne převzít. Faktury a běžná korespondence s výjimkou právních jednání představujících nebo směřujících ke skončení této smlouvy, mohou být také doručovány elektronickou poštou na adresy, které si strany sdělí.

3. Práva a povinnosti stran v této smlouvě výslovně neuvedená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku s tím, že pro účely této smlouvy smluvní strany vylučují užití ustanovení § 2314 a § 2315.
4. Změny podmínek, za nichž byla tato smlouva sjednána, či jejich doplnění mohou být provedeny pouze písemně dodatkem k této smlouvě, který bude podepsán oběma smluvními stranami.
5. Pokud jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy, avšak netvořící její podstatnou náležitost, je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je plně oddělitelným od ostatních ustanovení této smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků z této smlouvy. Smluvní strany se zavazují v rámci této smlouvy nahradit formou dodatku k této smlouvě tento neplatný nebo nevymahatelný oddělený závazek takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v co nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku.
6. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž obdrží každá smluvní strana jedno vyhotovení.
7. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána výslovně dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
8. Nedílnou součástí nájemní smlouvy jsou následující přílohy:
  - příloha č. 1 podrobná specifikace nebytových prostor
  - příloha č. 2 náčrt prostor s vyznačeným předmětem nájmu

V Karlových Varech dne .....

-----  
pronajímatel

-----  
nájemce