

## Smlouva

kteřá je uzavřena v souladu se zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů níže uvedeného dne, měsíce a roku, tito dle svého vlastního prohlášení k právnímu jednání plně způsobilí účastníci

1. Střední průmyslová škola Jeseník, Dukelská 1240, příspěvková organizace  
statutár. orgán: Mgr. Bc. Jiří Viterna, MBA, MSc. – ředitel školského zařízení  
se sídlem: Dukelská 1240/27, 79001, IČO: 00176401

bank. spojení: 14532841/0100

**dále jen „pronajímatel“**

Telefonický a e-mailový kontakt: 584 411 389, provaznikova@soje.cz

a

2. SEMACO tools and software, s.r.o.

zastoupena: Bc. Martinou Pastuchovou, prokuristkou

se sídlem: Boženy Němcové 787/4, 790 01 Jeseník

IČO: 64619338

Telefonický a e-mailový kontakt: 737 283 742; [info@semaco.cz](mailto:info@semaco.cz), [martina.pastuchova@semaco.cz](mailto:martina.pastuchova@semaco.cz)

**dále jen „nájemce“**

dále také jako „účastníci smlouvy“ či „smluvní strany“

**o pronájmu prostoru sloužící k podnikání**

**/dále jen „nebytové prostory“ /**

**takto:**

**I.**

**Vlastnictví předmětu pronájmu**

1. Olomoucký kraj je výlučným vlastníkem níže uvedeného majetku, a to pozemku p.č. 2373/5 v k.ú. Jeseník obci Jeseník, na adrese: Dukelská 1240, 790 01 Jeseník, jehož součástí je budova č.p. 1236, tento majetek je na základě Zřizovací listiny ze dne 21. 12. 2001 a všech následujících dodatků svěřen do správy pronajímateli.
2. Pronajímatel je oprávněn na základě čl. V, odst. 11a) Zřizovací listiny ze dne 21. 12. 2001 pronajímat nemovitý majetek výše uvedený nebo jeho část, a dále specifikovaný v čl. II. této smlouvy.

## II.

### Předmět Smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je sjednání pronájmu nebytového prostoru mezi nájemcem a pronajímatelem.
2. Předmětem pronájmu je nebytový prostor o celkové výměře 100,76 m<sup>2</sup>, místnost č. 601 (kancelář – 11,82 m<sup>2</sup>), místnost č. 605 (učebna – 66,94 m<sup>2</sup>) a zázemí (22 m<sup>2</sup>) v VI. podlaží budovy na adrese: Dukelská 1240/27, 790 01 Jeseník, dále jen „objekt“ – viz. Příloha č. 01 - plán KN, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Uvedený nebytový prostor se pronajímá nájemci s následujícím majetkem: kuchyňská linka Fadome – econa (místnost č. 601), kuchyňská linka Fadome – econa (místnost č. 605), dataprojektor DVP Epson EB-225OU a stropní držák na projektor DPP IT P3 (místnost č. 605).
4. Nájemce bude předmět nájmu užívat k účelu provozování své ekonomické činnosti v rozsahu omezeném zákonem.
5. Údaj o předmětu činnosti nájemce bude umístěn v předmětných nebytových prostorách dle výpisu ze Živnostenského rejstříku.
6. Kopie příslušného výpisu ze Živnostenského rejstříku nájemce tvoří Přílohu č. 02, která je nedílnou součástí této smlouvy.

## III.

### Doba trvání a ukončení nájmu

1. Nájem se dle této smlouvy sjednává s účinností od 1. 9. 2023 na dobu neurčitou.
2. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému, příp. obvyklému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat.
3. Nájemce podpisem této Smlouvy potvrzuje, že byl se stavem předmětu nájmu podrobně seznámen a že jej v tomto stavu, který je způsobilý ke smluvenému užívání, přijímá do svého užívání.
4. Nájemní vztah končí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty nebo za podmínek stanovených zákonem.
5. Přechod nebo převod nájmu je nepřípustný.
6. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákona.
7. Smluvní vztah lze ukončit také dohodou smluvních stran k jakémukoliv datu.
8. Po skončení nájmu předá nájemce vyklizený předmět nájmu pronajímateli nejpozději poslední den nájmu.
9. Ke dni ukončení pronájemního vztahu je nájemce povinen vyklidit z předmětu pronájmu všechny svůj movitý majetek a vyklizený, včetně příslušných klíčů a vstupního čipu od něho jej osobně předat pronajímateli

uvedeném v Protokolu o převzetí klíčů, a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě.

10. O vrácení předmětu nájmu se smluvní strany zavazují sepsat protokol, který bude obsahovat alespoň datum vrácení předmětu nájmu pronajímateli, popis stavu, v jakém se předmět nájmu nachází, a podpisy smluvních stran.
11. Předávací protokol bude sepsán ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
12. V případě, že nájemce nevrátí předmět nájmu nebo jeho část pronajímateli řádně a včas, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s vrácením předmětu nájmu nebo jeho části pronajímateli. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
13. Klíče od předmětu pronájmu uvedeného v čl. II. této smlouvy a vstupní čip předá pronajímatel nájemci při podpisu této smlouvy. Předání klíčů a vstupních čipů se eviduje na samostatném Protokolu o převzetí klíčů.

#### IV.

##### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn využívat pronájem v rozsahu a způsobem uvedeným v této smlouvě.
2. Nájemce je povinen hradit cenu nájmu a služeb včas a řádně.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provádět a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Nájemce se zavazuje v přiměřené době umožnit přístup pronajímateli po jeho předchozí výzvě do najatého prostoru.
5. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které by vznikly v souvislosti s užíváním nebytového prostoru podle této smlouvy, ať už jsou způsobeny jím samým, popř. jeho zaměstnanci, nebo osobami třetími, které by se zdržovaly v objektu za účelem jeho návštěvy nebo jednání.
6. Nedohodnou-li se účastníci jinak, nemá nájemce právo na náhradu nákladů, které na předmět nájmu vynaložil, což může učinit jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
7. Nájemce se zavazuje, že pakliže bude provádět rekonstrukci pronajatých prostor, po dobu rekonstrukce zajistí na své náklady úklid všech prostor tvořících předmět nájmu dle této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že rekonstrukci smí provádět pouze se souhlasem pronajímatele (viz odst.6. a 9.)
8. Spolu s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat chodby, výtah a schodiště v předmětném objektu.
9. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu, včetně jeho prostor dále pronajímat ani v něm provádět stavební či jiné úpravy a smluvní se dohodly, že si zde nájemce nesjedná trvalé bydliště.

10. Nájemce je povinen hradit nájemné a náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i náklady a ceny energií dodávaných jako služby, podle dále uvedených ustanovení této smlouvy ve výši ujednané v této smlouvě.
11. Nájemce je povinen užívat pronajatou věc jako řádný (pečlivý) hospodář ke sjednanému účelu.
12. Nájemce je povinen předmět nájmu věc užívat i fakticky a zamezit tím jejímu ohrožení, resp. znehodnocení.
13. Pronajímatel je oprávněn kdykoli požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem. Nájemce je povinen toto právo pronajímatele respektovat a umožnit pronajímateli na jeho předchozí výzvu v přiměřené době přístup do předmětu nájmu.
14. Pronajímatel nezodpovídá za škody vzniklé nájemci krádeží, živelnou pohromou či jinými skutečnostmi, pakliže vznik škody na majetku nájemce nemá příčinnou souvislost s jeho jednáním, ať už ve formě konání či opomenutí.
15. Nájemce je povinen dbát o vhodné zajištění svého majetku vneseného do pronajatých prostor a je oprávněn učinit vhodná opatření k jeho zabezpečení a zajištění.
16. Pronájem movitých věcí bude řešen samostatnou smlouvou.

## V.

### **Platba nájemného a služeb s nájmem spojených a zvyšování nájmu**

1. Nájemné za užívání nebytového prostoru se po dobu trvání nájemního vztahu sjednává ve výši: 7876 Kč (slovy sedmtisícsmsetsedmdesátšest korun českých) za kancelář a učebnu a ve výši 1100 Kč (slovy jedentisícsto korun českých) za prostory zázemí měsíčně bez DPH. Nájemné je dle § 56a odst. 1 Zákona o DPH osvobozeno od DPH.
2. Záloha na platby za energii a vodu včetně paušálu za služby uvedené v Příloze č. 03 této smlouvy se sjednává ve výši 4640,75 Kč bez DPH (slovy čtyřtisícešestsetčtyřicet korun českých) za kalendářní měsíc. Nájemci bude k částce 4640,75 Kč připočteno DPH v zákonné výši a tuto částku uvedenou ve faktuře bude nájemce povinen platit pronajímateli.
3. Nájemné dle odst. 1. a záloha na platby včetně paušálu za služby dle odst. 2, to vše dle tohoto článku této smlouvy, se bude platit v českých korunách na účet pronajímatele 14532841/0100 na základě faktury tak, že nájemce platí uvedené platby za kalendářní měsíc vždy zpětně. Splatnost faktury je čtrnáct dnů od jejího vystavení a doručení nájemci.
4. Nesdělí-li pronajímatel nájemci písemně jiné bankovní spojení, je nájemce povinen platit nájemné bezhotovostním převodem na tento bankovní účet:
  - a) číslo účtu: 14532841/0100 u Komerční banky, pobočka Jeseník
  - b) variabilní symbol: číslo faktury

5. Smluvní strany sjednávají inflační doložku ceny služeb spočívající v tom, že pronajímatel je každoročně oprávněn zvýšit cenu služeb počínaje dnem 1. ledna příslušného kalendářního roku na další období, a to minimálně o poměrnou část plateb sjednané ceny služeb odpovídající inflačnímu koeficientu za předchozí kalendářní rok ve výši procenta inflace vyhlášeného či zveřejněného příslušným orgánem statistiky České republiky.
6. Nájemce je povinen uhradit doplatek ceny energií za předchozí kalendářní rok dle vyúčtovací faktury pronajímatele, tak jak je ujednáno v odst. 9 tohoto článku této smlouvy.
7. Novou výši nájemného a způsob jeho výpočtu sdělí pronajímatel nájemci písemně. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše nájemného akceptovat a respektovat a nové stanovené nájemné řádně hradit.
8. Pro případ prodlení s platbami ujednanými v této smlouvě se dohodli účastníci této smlouvy na výši úroku z prodlení pro nájemce sazbou 0,1% za každý den prodlení z dlužné částky. Úrok z prodlení je nájemce povinen zaplatit na základě faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci, přičemž splatnost faktury činí 14 dnů od jejího vystavení a doručení nájemci. Zaplacením úroku z prodlení není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody převyšující vyúčtovaný úrok z prodlení.
9. Pronajímatel je povinen každoročně nájemci vyúčtovat zaplacené zálohy na cenu energií způsobem uvedeným ve vyúčtování. Vyúčtování zaplacených záloh na cenu energií pronajímatel provede neprodleně po vyúčtování ceny energií příslušným dodavatelem těchto energií po skončení zúčtovacího období, kterým je zpravidla kalendářní rok.
10. Případné nedoplatky je nájemce povinen pronajímateli zaplatit do 20 dnů ode dne vyúčtování pronajímatele a vystavení a doručení faktury k zaplacení nedoplatku nájemci. Případné přeplatky pronajímatel vrátí nájemci do 20 dnů po vyúčtování poskytnutých služeb příslušným dodavatelem, nejpozději dle příslušných právních předpisů.
11. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 03 této smlouvy, v níž je uvedeno zejména přesné vymezení služeb a energií, které se pronajímatel zavazuje zabezpečovat, cena nebo způsob stanovení ceny těchto služeb a výše záloh, které se nájemce zavazuje pronajímateli za poskytované služby platit.

## VI.

### Zvláštní ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět z následujících důvodů:
  - a) provede-li nájemce na předmětu nájmu změnu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
  - b) neumožní-li nájemce pronajímateli po jeho předchozí výzvě přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem,

- c) poruší-li nájemce jinou povinnost stanovenou touto smlouvou a na výzvu pronajímatele nezjedná ve lhůtě stanovené pronajímatelem nápravu, resp. nesplní-li ve lhůtě stanovené pronajímatelem porušenou povinnost, nebo
- d) rozhodne-li se pronajímatel provést rekonstrukci či jinou stavební úpravu předmětné budovy, v nichž se nachází předmětné nebytové prostory, v důsledku čehož nebude možné předmět nájmu užívat; nájemce v této souvislosti bere na vědomí, že pronajímatel zvažuje provedení rekonstrukce či jiné stavební úpravy předmětných budov a prohlašuje, že bezvýhradně respektuje, že rozhodne-li se pronajímatel pro rekonstrukci či jinou stavební úpravu předmětných budov, je to důvodem pro výpověď této smlouvy ze strany pronajímatele.
- e) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu s touto smlouvou a na výzvu pronajímatele nezjedná nápravu;
- f) nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
- g) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek a ani přes výzvu pronajímatele nezjedná nájemce nápravu;
- h) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání pronajatého prostoru;
- i) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele;
- j) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část k jinému účelu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele;
- k) nájemce použije nebytový prostor ke skladování, přechovávání či uschovávání alkoholu, hořlavých, toxických, drogových, výbušných, jedovatých, jaderných či jinak životu, zdraví a prostředí nebezpečných látek;
- l) nájemce použije nebytový prostor k přechovávání nebo uschovávání osob, či skladování věcí a předmětů pocházejících z trestné činnosti nebo s trestnou činností souvisejících,
- m) nájemce použije nebytový prostor k další činnosti, která by měla za následek poškození dobrého jména pronajímatele.

Je-li smlouva pro důvody uvedené v tomto článku této smlouvy ze strany pronajímatele vypovězena, skončí nájem uplynutím výpovědní doby, která činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

## VII.

### Závěrečná ustanovení

1. Jakékoliv změny a dodatky k této smlouvě vyžadují písemnou formu a podpisy obou smluvních stran.
2. V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených, sporných nebo neplatných se obě strany řídí ustanoveními občanského zákoníku a co se týče vyúčtování příslušnými právními předpisy.
3. Smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, po jednom pro každou ze smluvních stran.
4. Nabytím účinností této smlouvy se zrušuje Smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená dne 15. 10. 2018 ve znění všech jejích dodatků, přičemž tato smlouva označenou zrušenou smlouvou zcela nahrazuje. Při vyúčtování záloh dle čl. V. odst. 2. této smlouvy budou zohledněny platby nájemce na energie, vodu a paušál za služby uvedené v příloze č. 03 uhrazené od počátku roku 2023 do doby, kdy smlouva uzavřená dne 15. 10. 2018 ve znění jejích dodatků bude nahrazena touto smlouvou.
5. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za rozumové slabosti nebo lehkomyšlnosti.
6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou smluvních stran.

V Jeseníku dne:

19. 2023

pronajímatel

nájemce