

Smluvní strany uzavírají v souladu s ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) k dnešnímu dni, měsíci a roku tuto

## NÁJEMNÍ SMLOUVU

### I. Smluvní strany

#### 1. pronajímatel:

Obchodní korporace **ZABLOUDIL, s.r.o.**  
se sídlem Lidická 1857/4, Černá Pole, 602 00 Brno  
IČ 262 82 798  
DIČ CZ 262 82 798  
zapsaná v OR KS Brno oddíl C, vložka 41626  
za kterého jedná Mgr. Rostislav Zabloudil, jednatel společnosti  
(dále jen jako „**pronajímatel**“)

#### 2. nájemce:

Pedagogicko-psychologická poradna České Budějovice  
se sídlem Nerudova 59, 370 04 České Budějovice  
IČ 750 50 072  
DIČ nejsme plátcí DPH  
Příspěvková organizace Jihočeského kraje  
za kterou jedná Mgr. Pavel Vácha, jednatel společnosti  
(dále jen jako „**nájemce**“)

### II. Předmět nájmu

1. Výlučným vlastníkem budovy, v níž se pronajímané prostory nacházejí, je ZABLOUDIL s.r.o. (LV č. 189 pro k.ú. České Budějovice).
2. Předmětem nájmu jsou **nebytové prostory situované v druhém patře domu Kanovnická 390/11**, jedná se o (kanceláře č. 301, 302, 303, 304, 305, 309, 310, 315, 316) České Budějovice (dále jen „**nebytový prostor**“ nebo „**předmět nájmu**“). k.ú. České Budějovice 1, obec Č. Budějovice. Celková plocha pronajatých prostor činí **192 m<sup>2</sup>**. Seznam zařízení a vybavení pronajímaných prostor zahrnuje „předávací protokol“, který bude sepsán při předání prostor. Nájemce svým podpisem předávacího protokolu potvrzuje, že se seznámil se skutečným stavem a rozsahem vybavení předmětu nájmu.
3. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k účelu užívání pro provoz pedagogicko – psychologické poradny, dle zřizovací listiny a nájemce se zavazuje za to platit pronajímateli nájmné.

### III. Doba nájmu

**Nájem se uzavírá od 1.2.2024 do 1.2.2025 s možností prodloužení.** Každá ze smluvních stran je oprávněna nájemní smlouvu vypovědět s 3měsíční výpovědní dobou, a to i bez uvedení důvodu.

### IV. Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu

1. nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájmné ve výši **38 720,- Kč** (třicet dva tisíc korun českých) **měsíčně včetně 21% DPH.**
2. Sjednaná částka v sobě **n e z a h r n u j e** měsíční zálohy na elektřinu, topení, vodné a stočné, správu domu, úklid společných prostor a likvidaci komunálního odpadu (dále jen služby).
  - měsíční záloha na ostatní služby byla dohodnuta v měsíční výši **10 000,- Kč**
  - Pokud vznikne nájemci v souvislosti s užíváním v pronajatých prostorách dle platné legislativy povinnost zvlášť hradit poplatky za odvoz komunálního odpadu, je povinen jej hradit dle platných předpisů. Poplatek za běžný odpad v přiměřeném množství je započítán v zálohách na plnění s užíváním předmětu nájmu spojená, jak je uvedeno výše.
  - Televizní a rozhlasové poplatky si bude nájemce hradit sám, pokud mu tato povinnost vznikne dle podmínek stanovených platnými právními předpisy.

- Poskytování internetových služeb pronajímatel nezajišťuje ani nehradí. Nájemce je oprávněn si jejich poskytování v předmětu nájmu zajistit; v takovém případě sám nese v plné výši náklady s tím spojené a majitel objektu mu poskytne potřebnou součinnost.
3. Po ukončení zúčtovacího období na základě došlých vyúčtování od dodavatelů dojde mezi nájemcem a pronajímatelem do 30 dnů k finančnímu vyrovnání /doplatek-přeplatek/ Zúčtovací období záloh je 1x ročně formou výpočtových listů sestavených pronajímatelem.
  4. Při skončení nájmu je nájemce pro tyto účely povinen sdělit pronajímateli adresu (včetně e-mailové adresy), na kterou má pronajímatel toto vyúčtování zaslat, popř. na které může nájemce kontaktovat.
  5. Pro období od 1.1.2025 a dále je pronajímatel oprávněn úměrně zvýšit zálohy za služby dle navýšení dodavatelů těchto médií, a to zejména v případě, kdy nájemci vznikne na základě vyúčtování nedoplatek na úhradách za poskytované služby. Pronajímatel má nárok na takto zvýšenou platbu zálohy na služby od platby nejbližší následující poté, co nájemci zvýšení platby za služby písemně oznámil.
  6. **Nájemné vč. záloh na služby bude hrazeno měsíčně do 15. dne měsíce na bankovní účet pronajímatele v souladu s vystavenými daňovými doklady.**
  7. Pro případ prodloužení s hrazením nájemného a služeb s ním spojených je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat zaplacení úroku z prodloužení, jehož výše je stanovena příslušnými právními předpisy.

#### V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu nejpozději ke dni 15.1.2024
2. **Pronajímatel umožní nájemci umístění označení jeho firmy na pronajímatelem schváleném místě.**
3. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu nájmu.
4. Neprodleně zajistí odstranění závad, které brání řádnému užívání pronajatých prostor

#### VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájmu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle výše uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav předmětu nájmu, které nevznikly jeho činností a umožnit provedení těchto i jiných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škody, které by nesplněním těchto povinností pronajímateli vznikly. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení či znehodnocení předmětů trvalého vybavení předmětu nájmu.
4. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmětu nájmu způsobem běžným a přiměřeným, odpovídajícím platným právním předpisům a nebude omezovat ostatní nájemce. Bude provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu v souladu s běžnými zvyklostmi /malování, údržbu zařizovacích předmětů apod./
5. Nájemce je rovněž povinen dbát na to, aby veškeré jím užívané instalace a zařízení včetně zapojených spotřebičů byly v naprostém pořádku a v provozuschopném stavu dle platných předpisů.
6. V případě poškození předmětu nájmu, ať již vlastním zaviněním, nedbalostí, nebo třetími osobami s vědomím nájemce v předmětu nájmu přítomnými, je nájemce povinen bezodkladně škodu na svůj náklad napravit.
7. Nájemce bere na vědomí doporučení pronajímatele uzavřít a udržovat po celou dobu trvání nájmu příslušné pojištění odpovědnosti za škodu, jež svým rozsahem bude kryt veškeré v úvahu přicházející škody na majetku majitele nemovitosti. Pokud se rozhodne pojištění neuzavřít, nese veškeré náklady na odstranění těchto škod na svůj náklad. Pojištění předmětu nájmu proti živelným pohromám zajistí vlastník nemovitosti. Toto pojištění se nevztahuje na věci vnesené nájemcem.
8. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné bezpečnostní, požární a jiné předpisy. –Veškerá potřebná povolení k zahájení činnosti užívání specifikovaná v této smlouvě si zajistí nájemce sám a na svůj náklad. Zavazuje se dodržovat veškerá bezpečnostní a hygienická nařízení s jeho činností související. Pronajímatel mu poskytne součinnost při vyřizování potřebných povolení souvisejících s provozováním činnosti dle II.odst.3 této smlouvy.
9. Nájemce se zavazuje zachovávat v domě klid tak, aby nad míru obvyklou nebyli rušeni ostatní uživatelé. Bere na vědomí, že je zejména nutno respektovat dobu tzv. nočního klidu mezi 22.00 až 6.00 hod.
10. Nájemce je povinen zajistit, aby třetí osoby užívající předmětu nájmu, jakož i jakékoliv jiné osoby, jimž byl nájemcem umožněn přístup do předmětu nájmu, plnily povinnosti, jež je povinen plnit nájemce dle této smlouvy.
11. Jakékoli stavební úpravy předmětu nájmu může nájemce provádět pouze s písemným souhlasem vlastníka nemovitosti. Nebude-li dohodnuto jinak, není nájemce povinen po skončení nájemního vztahu tyto úpravy odstranit.
12. Pronajímatel si vyhrazuje právo vstupu (ev. pověřené osoby-správce) do pronajatých prostor v předem dohodnutém termínu a za přítomnosti nájemce.
13. Nájemce se zavazuje v době výpovědní lhůty umožnit prohlídku pronajatých prostor novým zájemcům o pronájem v doprovodu pronajímatele, správce objektu, nebo zprostředkovatele nájmu.

## VII. Ukončení nájmu

### 1. Nájem lze ukončit:

a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán o případné prodloužení musí nájemce požádat min. 3 měsíce před uplynutím doby sjednaného nájmu.

b) písemnou výpovědí, před termínem uplynutí doby, na kterou byl sjednán. Výpovědní doba dle této smlouvy činí **tři měsíce** pro obě strany. Výpověď musí být písemná a musí být odeslána druhé smluvní straně na adresu uvedenou v úvodním ustanovení této smlouvy. Výpovědní doba dle dohody smluvních stran v takovém případě začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

### 2. Pronajímatel může dále nájemní smlouvu vypovědět i z následujících důvodů:

Poruší-li nájemce svou povinnost **zvláště závažným způsobem**, má pronajímatel právo **vypovědět nájem bez výpovědní doby** a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu pronajaté prostory odevzdal, nejpozději však do 1 měsíce ode dne, kdy pronajímatel prokazatelně odeslal zásilku s výpovědí k rukám nájemce.

Těmito důvody jsou zejména:

- nájemce neprovedl ani po upozornění pronajímatelem v dohodnutém termínu a výši úhradu nájemného
- nájemce přes písemné upozornění hrubě porušuje klid, nebo pořádek a dobré mravy v domě a nejbližším okolí
- nájemce poškozuj dům závažným nebo nenapravitelným způsobem
- nájemce užívá pronajaté prostory k jinému účelu, nežli je specifikováno v této smlouvě
- nájemce přenechal bez svolení pronajímatele předmět pronájmu jiné osobě

3. Pro případ nemožnosti doručení výpovědi dle této smlouvy (nepřijímání písemností nájemcem) je místem doručení adresa sídla firmy nájemce a za den doručení se považuje sedmý den po uložení na poště.

4. V případě, že nájemce nevyklidí pronajaté prostory do 3 dnů od skončení nájmu, souhlasí podpisem této smlouvy, aby pronajímatel provedl okamžité vyklizení těchto pronajatých prostor a věci z nich vyklizené odvezl do úschovy. Náklady spojené s vyklizením předmětu nájmu a úschovou věcí hradí nájemce.

5. Pronajímatel je povinen uskladnit věci nájemce v úschově po dobu 1 měsíce a sdělit písemně nájemci adresu úschovy a časové možnosti vyzvednutí. Pokud si je ani poté nájemce nevyzvedne, může s nimi pronajímatel naložit dle vlastního uvážení

6. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli pronajaté prostory skutečně odevzdá.

7. Po ukončení pronájmu je nájemce povinen vrátit neprodleně pronajímateli předmět pronájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení vč. všech klíčů, které mu byly pronajímatelem v době trvání pronájmu předány. O předání domu bude po ukončení nájmu sepsán předávací protokol podepsaný oběma účastníky této smlouvy.

8. V den ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajaté prostory pronajímateli čisté, nepoškozené a ve stejném stavu, jakém je přebíral. Včetně veškerého vybavení, jehož soupis je uveden v předávacím protokolu. V případě, že tomu tak v den předání pronajímateli nebude, má pronajímatel právo jednat dle příslušných ustanovení této smlouvy.

## IX. závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

2. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména ustanoveními občanského zákoníku a předpisů jej provádějících.

3. Veškeré dodatky a změny této smlouvy jsou platné pouze v případě, že jsou učiněny písemnou formou odsouhlasenou oběma stranami.

4. Pronajímatele zastupuje ve všech záležitostech souvisejících s pronájmem a správou objektu, i v případě neodkladných havárií, správce objektu pan Miroslav Mareš, tel.777113433) mail: [mares@kultur-kontakt.cz](mailto:mares@kultur-kontakt.cz)

5. Účastníci si smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, prohlašují, že byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle, určitě a srozumitelně, nebyla ujednána v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

6. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

V Českých Budějovicích dne 20. prosince 2023

PEDAGOGICKO-PSYCHOLOGICKÁ PORADNA  
Nerudova 59, 370 04 České Budějovice  
IČO : 750 50 072  
tel. : 387 314 506

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce