



Nájemní smlouva č. ŠZTZ0046/2023

uzavřená dle ustanovení § 2021 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

I. Článek Smluvní strany

1) Pronajímatel: **Střední zdravotnická škola a Vyšší odborná škola zdravotnická, Liberec, Kostelní 9, příspěvková organizace**

se sídlem: Kostelní 9/7, Liberec II – Nové Město, 460 01 Liberec,

zastoupená: Mgr. Janou Urbanovou, MBA, ředitelkou

IČ: 006 737 31

DIČ: CZ00673731

bankovní spojení: KB Liberec, č.ú. [REDACTED]

kontaktní osoba: [REDACTED], koordinátorka provozu pro ubytování a stravování

telefon: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

2) Nájemce: **Miroslav Klásek**

se sídlem: Selská 612, 460 01, Liberec – Liberec XII – Staré Pavlovice

provozovna autoškoly: Truhlářská 360/3, 460 02 Liberec

zastoupená: Miroslavem Kláskem

IČ: 725 84 017

DIČ: CZ8202132565

bankovní spojení: ČSOB, a.s., č. ú. [REDACTED]

kontaktní osoba: Miroslav Klásek

telefon: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

(dále jen nájemce)

II. Článek Předmět a účel smlouvy

1) Pronajímateli byly Zřizovací listinou č.j.: ZL-4/22-Š ze dne 25. 10. 2022 předány k hospodaření nemovité věci, a to mimo jiné budova bez č.p. a č.e., občanská vybavenost, která je součástí pozemku p. č. 5055/6, o výměře 917 m², zastavěná plocha a nádvoří v ulici Truhlářská v Liberci. (dále vše jen „nemovitost“).



Kostelní 9, 460 31 Liberec 2 Tel.: +420 482 710 016, +420 725 349 557

<http://www.libereckazdravka.cz> e-mail: info@szs-lib.cz

Bankovní spojení: 30731461/0100

IČ: 00673731





- 2) Pronajímatel prohlašuje, že:
 - a) je oprávněn níže specifikovaný předmět nájmu nájemci na základě této smlouvy pronajmout a tuto smlouvu v celém jejím rozsahu platně uzavřít;
 - b) k předmětu nájmu neuplatňuje žádná osoba práva, která by byla neslučitelná s právy nájemce dle této smlouvy.
- 3) Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy k užívání nájemci nebytové prostory, učebny, které se nacházejí v budově bez č.p. a č.e. v Liberci, na adrese Truhlářská ul. 360/3 a je součástí pozemku p. č. 5055/6, o rozloze 42,95 m² – kancelář č. 1 o ploše 22,50 m² a kancelář č. 2 o ploše 20,45 m².
- 4) Účelem nájmu je provozování podnikatelské činnosti Autoškola a akreditované školící středisko řidičů (Autoškola RS PRIMA), ke které vlastní nájemník platné živnostenské oprávnění.
- 5) Pronajímatel souhlasí s umístěním provozovny nájemce na adrese Truhlářská 360/3, 460 01, Liberec II – Nové Město.
- 6) Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat za podmínek stanovených touto smlouvou ode dne účinnosti této smlouvy.
- 7) Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem prostoru před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že prostor je způsobilý pro sjednaný účel nájmu.
- 8) Nájemce není oprávněn užívat prostor k jinému účelu, než který je definován v č. II odst. 4) této smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

III. Článek

Nájemné, služby a jejich splatnost

- 1) Roční nájemné 42,95 m² x 2 160,- činí 92 772,- Kč.
Měsíční nájemné činí **7 731,- Kč** (slovy: sedm tisíc sedm et třicet jedna korun českých).
- 2) Pronajímatel je plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). Nájemné bude fakturováno jako osvobozené plnění – viz příloha č. 1.
- 3) Výše nájemného je dohodnuta s výhradou, že pokud dojde ke změně inflace dle průměrné míry zvýšení spotřebitelských cen sdělené Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, bude nájemné automaticky upraveno o tuto míru s účinností jeden měsíc po oznámení změny výše nájemného nájemci. Takto upravená výše nájemného pak bude základem pro fakturaci na další následující období.
- 4) Pronajímatel je novou výši nájemného povinen oznámit nájemci bezodkladně poté, co bude příslušná informace Českého statistického úřadu, zveřejněna. Nedílnou součástí písemného oznámení bude i sdělení Českého statistického úřadu o změně inflace dle průměrné míry zvýšení spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok. Nebude-li nájemce pronajímatelem vyrozuměn do 31. 3. příslušného kalendářního roku, má se za to, že výše nájemného se nemění.
- 5) K nájemnému budou fakturovány náklady na spotřebu elektrické energie, vodné a stočné, podíl nákladů na vytápění. Poměrné náklady související s provozem budovy (provádění oprav a údržby objektu, zajištění provozu energetických zařízení, obsluhy spojových zařízení, protipožární ochrana) a dalšími poskytovanými službami, jako je např.: odvoz komunálního odpadu, pojištění pro případ poškození nebo zničení majetku živelní událostí, jsou z důvodu nízké frekvence využívání pro tor v ceně nájemného.
- 6) V platbách za poskytované služby nejsou zahrnuty náklady na telefon a připojení internetu, které si nájemce zajišťuje sám.



Kostelní 9, 460 31 Liberec 2 Tel.: +420 482 710 016, +420 725 349 557

<http://www.libereckazdravka.cz> e-mail: info@szs-lib.cz

Bankovní spojení: 30731461/0100

IČ: 00673731





- 7) Cena za vytápění a TUV je stanovena zálohově. Podíl vytápěné plochy pro nájemce je vypočten z podílu výměry zastavěných ploch a jejího využití nájemcem, který je součástí vnitřního předpisu pronajímatele a činí 62 m². Cena za m² vytápěného prostoru pro rok 2024 je vypočtena z průměrné fakturace za rok 2023, která činí 36,- Kč za m².
- 8) Vyúčtování zálohy za teplo a TUV bude provedeno do 20. ledna následujícího roku ze skutečné fakturace za uplynulý kalendářní rok. Pronajímatel poskytne podklady pro výpočet skutečné ceny za teplo a TUV jako přílohu vyúčtování záloh na teplo a TUV.
- 9) Nájemce je povinen dále platit úhradu za skutečně spotřebovanou el. energii, která je stanovena s ohledem k míře využívání prostor ve výši 50 % skutečně naměřené spotřeby poměrového měřidla.
- 10) Vzhledem k charakteru činnosti nájemce je stanovena spotřeba vodného a stočného na celý pronajímaný prostor dle čl. II. odst. 3) na 0,5 m³/měsíc. Cena vychází z aktuálního ceníku SČVK na daný kalendářní rok.
- 11) Pronajímatel bude fakturovat měsíčně nájemné, zálohu na vytápění a TUV, skutečnou spotřebu na vodné a stočné a skutečnou spotřebu el. energie dle čl. III. této smlouvy.
- 12) Nájemce je povinen poukázat nájemné spolu s úhradou dalších služeb, které jsou poskytovány v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., č. ú.: [REDACTED] které je splatné do čtrnácti dnů od vystavení faktury.
- 13) Faktura bude vystavena v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, a musí mít náležitosti účetního a daňového dokladu podle příslušných ustanovení právních předpisů České republiky, musí obsahovat číslo účtu, na který má být platba provedena. Nemá-li faktura náležitosti daňového dokladu vyžadované zákonem a/nebo touto smlouvou, je nájemce oprávněn vrátit pronajímateli fakturu k opravě či doplnění ve lhůtě splatnosti dle této smlouvy. Do doby vrácení opravené faktury není nájemce v prodlení s úhradou příslušné částky. Pro vyloučení pochybností se Smluvní strany výslovně dohodly, že vrácením faktury (jejím odesláním zpět pronajímateli) se ruší původní splatnost a teprve po doručení opravené faktury běží nová lhůta splatnosti v souladu s touto smlouvou. Do doby doručení řádné faktury tak není nájemce povinen poskytnout pronajímateli příslušné finanční plnění.
- 14) Doručování faktur či jejich reklamace bude probíhat prostřednictvím e-mailových adres kontaktních osob nájemce a pronajímatele uvedených v čl. I.
- 15) Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit výši ceny za poskytovaná plnění spojená s užíváním předmětu nájmu v souladu s pohybem cen energií kdykoliv v průběhu kalendářního roku. Pronajímatel je povinen novou výši ceny doložit přílohou vystavené faktury nájemci.
- 16) V případě prodlení nájemce s placením nájemného, úhrady za další služby, které jsou součástí předmětu nájmu za poskytovaná plnění spojené s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení s plněním této povinnosti. Zaplacením smluvní pokuty není omezena výše nároku na náhradu škody.

IV. Článek

Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel předá předmět nájmu po podpisu této smlouvy nájemci bez zbytečného odkladu, písemným protokolem ve stavu, který nebude bránit ujednanému účelu užívání a umožní jej po celou dobu trvání smlouvy nerušeně užívat.
- 2) Pronajímatel má povinnost zajistit po dobu nájmu nájemci nezbytné služby:



Kostelní 9, 460 31 Liberec 2 Tel.: +420 482 710 016, +420 725 349 557

<http://www.libereckazdravka.cz> e-mail: info@szs-lib.cz

Bankovní spojení: 30731461/0100

IČ: 00673731





- a) dodávku elektrické energie;
 - b) vytápění pronajatých prostor;
 - c) dodávku vody.
- 3) Pronajímatel je povinen po celou dobu trvání této smlouvy udržovat prostor blíže vymezený v čl. II odst. 3) této smlouvy svým nákladem v takovém stavu, který nebude bránit ujednanému účelu užívání předmětu nájmu (prostoru) nájemcem.
 - 4) Pronajímatel je povinen zajistit provádění oprav, úprav či jiných prací souvisejících s prostorem pouze takovým způsobem a v takovém rozsahu, který neovlivní výkon práv spojených s užíváním prostoru a není-li to možné, pak pouze v takovém rozsahu, který jej ovlivní jen v nezbytně nutném rozsahu.
 - 5) Pronajímatel je povinen informovat písemně nájemce o zamýšlených opravách, úpravách či jiných pracích souvisejících s prostorem nejméně sedm dní předem a není-li to s ohledem na hrozící škodu možné, pak okamžitě jakmile to možné bude, nejpozději ihned po jejich zahájení.
 - 6) Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemci nájemné, úhradu dalších služeb, které jsou součástí předmětu nájmu, a to dle pravidel a ve výši sjednané v čl. III. této smlouvy.
 - 7) Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, ze kterých mu mohou vzniknout škody.
 - 8) Pronajímatel je po předchozí dohodě oprávněn kontrolovat, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem.

V. Článek Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce je povinen dle zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění provádět drobné opravy a běžnou údržbu. Pronajímatelem povolené úpravy a změny na předmětu nájmu provede nájemce na své náklady. Dojde-li takto ke zhodnocení předmětu nájmu, nájemce výslovně prohlašuje, že nebude požadovat po pronajímateli toto zhodnocení uhradit, pokud nebude písemně stanoveno jinak.
- 2) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou, dbát o jeho dobrý stav a v míře, jenž lze po něm spravedlivě požadovat, zabránit jeho poškozování. Pokud přesto dojde jeho zaviněním ke škodám na předmětu nájmu mimo běžné opotřebení, je povinen tyto škody nahradit uvedením do původního stavu, pokud nebude dohodnuto jinak.
- 3) Nájemce bez odkladu oznámí pronajímateli potřebu odstranění závad na předmětu nájmu, které vznikly opotřebením nebo haváriemi, jež nezpůsobil a umožní jejich odstranění. Pokud tak nájemce neučiní, odpovídá za škodu, která by pronajímateli vznikla.
- 4) Nájemce předá předmět nájmu při ukončení nájmu v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebením. Pokud nájemce nesplní svoji povinnost vyklidit a řádně předat po uplynutí doby nájmu prostor, je povinen se řídit § 2206 OZ. Pokud nájemce nesplní svoji povinnost vyklidit po uplynutí doby nájmu prostor řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: pět set korun českých) za každý, i započatý den prodlení s plněním této povinnosti. Zaplacením smluvní pokuty není omezena výše nároku na náhradu škody.
- 5) Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu dle této smlouvy do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 6) Nájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání smluvního vztahu bude dodržovat příslušné právní, technické, hygienické a bezpečnostní předpisy závazné pro účel této smlouvy.





- 7) Nájemce je povinen používat elektrické spotřebiče (vařiče, rychlovarné konvice atd.) pouze v místech k tomu určených – tj. v kuchyňce.
- 8) Nájemce je povinen předkládat na vyžádání pronajímateli revizní zprávy veškerých elektrických zařízení využívaných v prostorách nájemce.
- 9) Nájemce bude při užívání prostoru dodržovat Provozní a požární řád objektu, s nímž byl před podpisem této smlouvy seznámen, a dbát na pořádek v prostorách, kdy řádné seznámení s předmětným řádem Smluvní strany potvrzují svými podpisy v této smlouvě.
- 10) Nájemce je oprávněn po předchozím souhlasu pronajímatele nemovitost, kde se nachází předmět nájmu, opatřit v přiměřeném rozsahu označením nájemce štíty a podobnými znameními. Po ukončení nájmu je povinen uvést nemovitost do původního stavu.
- 11) Nájemce je povinen pojistit vlastní movitý majetek, který je umístěn v předmětu nájmu.
- 12) Nájemce je povinen platit řádně a včas pronajímateli nájemné a další služby, které jsou součástí předmětu nájmu dle čl. III. této smlouvy.

VI. Článek

Doba nájmu, platnost a účinnost

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání na dobu **určitou od 1. 1. 2024 do 31.12.2024.**
- 2) Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.

VII. Článek

Skončení smluvního vztahu a zánik smlouvy

- 1) Tuto smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou Smluvních stran nebo výpovědí jednou ze Smluvních stran s výpovědní lhůtou 3 (tři) měsíce. Tato lhůta začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 2) Nájemní poměr založený touto smlouvou zaniká:
 - a) výpovědí ze strany pronajímatele nebo nájemce danou v souladu se zákonem a touto smlouvou,
 - b) odstoupením od smlouvy v souladu se zákonem a touto smlouvou,
 - c) dohodou pronajímatele a nájemce o skončení nájmu k určitému dni,
 - d) výpovědí bez výpovědní doby dle § 2228 a § 2220 odst. 2 obč. zák,
 - e) ukončením doby nájmu.
- 3) Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě ukončení této nájemní smlouvy nebude aplikováno ustanovení § 2220 odst. 1 občanského zákoníku, a to s odkazem na čl. V odst. 1) této smlouvy.
- 4) Povinnost náhrady škody, povinnost k zaplacení smluvní pokuty a zákonného úroku z prodlení dle této smlouvy, při ukončení této smlouvy, zůstává nedotčena.





VIII. Článek Doručování

- 1) Smluvní strany se dohodly, že všechna oznámení, vyznění, výpověď smlouvy, či jiné dokumenty určené v souvislosti s touto smlouvou druhé smluvní straně, budou druhé smluvní straně doručeny písemně. V pochybnostech se má za to, že byly druhé straně doručeny desátý den po jejich prokazatelném uložení jako doporučené zásilky u provozovatele poštovních služeb nebo okamžikem doručení prostřednictvím datové schránky.
- 2) Doručovací adresou na straně pronajímatele je adresa Zeyerova 689/33, 460 01 Liberec 1.
- 3) Doručovací adresa na straně nájemce je Truhlářská 360/3, Liberec, 460 02. Každá smluvní strana může změnit svoji doručovací adresu, jestliže toto písemně oznámí druhé smluvní straně alespoň 15 dní předem před takovou změnou ve smyslu ustanovení tohoto odstavce.
- 4) Pronajímatel může kontaktovat nájemce ve věcech placení nájemného a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu a ve věcech týkajících se užívání předmětu nájmu prostřednictvím následujících kontaktních osob: Miroslav Klásek, tel. [redacted] Telefonické pokyny, popř. zaslání e-mailové zprávy kontaktní osobě nájemce nenahrazuje písemný úkon dle odst. 1) tohoto článku.
- 5) Nájemce může kontaktovat pronajímatele ve věcech týkajících se fakturace i užívání předmětu nájmu prostřednictvím následujících kontaktních osob: [redacted] koordinátor provozu stravování a ubytování, tel. [redacted] Telefonické pokyny, popř. zaslání e-mailové zprávy kontaktním osobě pronajímatele nenahrazuje písemný úkon dle odst. 1) tohoto článku.

IX. Článek Závěrečná ustanovení

- 1) Ostatní právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
- 2) Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny u věcně a místně příslušného soudu České republiky.
- 3) Smluvní strany se shodly, že na jejich nájemní vztah nebudou aplikovány ustanovení následujících § 1999, 2050, 2212, 2223, 2253 obč. zák.
- 4) Smluvní strany přebírají podle § 1765 obč. zák. riziko změny okolností.
- 5) Stane-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), použije se § 576 obč. zák. obdobně.
- 6) Ve smyslu § 564 obč. zák. lze změny a doplňky (popř. jiná ujednání) týkající se této smlouvy nebo s touto smlouvou související, činit pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami, a to pouze v listinné podobě, přičemž pro vyloučení pochybností nelze tuto smlouvu měnit či doplňovat ústně ani emailem či jinými elektronickými zprávami.
- 7) V případě prodlení s úhradou peněžitého dluhu je nájemce (dlužník) povinen uhradit pronajímateli (věřiteli) též zákonný úrok z prodlení, jehož výše je dle § 1970 občanského zákoníku stanovena nařízením vlády.
- 8) Tato smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění. Smlouvu, včetně dodatků do 30 dnů od jeho uzavření zveřejní pronajímatel nebo jim pověřená třetí osoba.





- 9) Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s přílohou č. 1 – kalkulace nájemného.
- 10) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží jeden výtisk a nájemce jeden výtisk.

V Liberci dne: 2. 1. 2024

Mgr. Jana Urbanová, MBA, ředitelka školy

pronajímatel

V Liberci dne: 2. 1. 2024

Miroslav Klásek

nájemce



Kostelní 9, 460 31 Liberec 2 Tel.: +420 482 710 016, +420 725 349 557

<http://www.libereckazdravka.cz> e-mail: info@szs-lib.cz

Bankovní spojení: 30731461/0100

IČ: 00673731





Příloha č. 1

k nájemní smlouvě č. ŠTZ0046/2023

K A L K U L A C E **nájemného za nebytové prostory**

1. Dohodnutá výše nájemného

Dohodnutá částka za 1 m² kancelářských prostor 2 160,- Kč/rok

kancelář č. 1 22,50 m²

kancelář č. 2 20,45 m²

Celkem za uvedenou výměru 42,95 m² x 2 160,- Kč

celkem částka za rok 92 772,- Kč

celkem částka za měsíc 7 731,- Kč

2. Dohodnutá částka za poskytované služby k užívání pronajatých nebytových prostor:

Elektrická energie 50 % skutečné spotřeby poměrového měřidla, z důvodu, že pronajímatel také využívá elektrickou energii ve dvou místnostech.

Vodné/stočné (spotřeba 0,5 m³ /měsíc) dle aktuálního ceníku SČVK na kalendářní rok.

Záloha na vytápění na rok 2024 činí 62 m² x 36,- Kč 2 232,- Kč/měsíc

V Liberci dne: 2.1.2024

V Liberci dne: 2.1.2024

Mgr. Jana Urbanová, MBA, ředitelka školy

Miroslav Klásek

.....

.....

pronajímatel

nájemce



Kostelní 9, 460 31 Liberec 2 Tel.: +420 482 710 016, +420 725 349 557

<http://www.libereckazdravka.cz> e-mail: info@szs-lib.cz

Bankovní spojení: 30731461/0100

IČ: 00673731

