

# N á j e m n í   s m l o u v a

uzavřená podle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník mezi

**pronajímatelem: Polyfunkce Šumava s.r.o. se sídlem: Bělská 139/7, Mladá Boleslav I, PSČ 293 01  
zastoupená: panem Jiřím Štikou, jednatelem společnosti, IČO: 077 50 854, DIČ: CZ07750854, č. účtu:**

**[REDAKCE]**

a

**nájemcem: Střední škola obchodní, České Budějovice, Husova 9  
Husova tř. 1846/9, 370 01 České Budějovice  
Zastoupena: Mgr. Jarmilou Benýškovou, ředitelkou školy**

**Tel.spojení: [REDAKCE]**

**Email: [REDAKCE]**

**Datová schránka: vw8jfk5**

**Č. účtu: [REDAKCE]**

## I.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné vlastníkem pozemku p. č. 2061/205 označeného jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2907 m<sup>2</sup> jehož součástí je budova - stavba občanské vybavenosti č.p. 926 v části obce České Budějovice.

2. Uvedené nemovitosti jsou zapsány na LV č. 2190 pro obec České Budějovice, k. ú. České Budějovice 2, v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice.

V předmětné budově jsou umístěny nebytové **prostory č. 13**, a to ve **2. nadzemním podlaží** budovy o celkové **výměře 75 m<sup>2</sup>** (dále jen jako „**předmět nájmu**“).

Předmět nájmu je umístěn na adrese **J. Opletala 926/20, 370 05 České Budějovice**.

## II.

### Sjednání nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání nebytové prostory uvedené v čl. I. této smlouvy a nájemce je do svého nájmu přijímá. Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat pouze ke svým účelům s tím, že účelem nájmu je využívání prostoru jako skladovací prostory.
2. V souvislosti s užíváním předmětu nájmu se pronajímatel zavazuje zajistit nájemci následující plnění a služby: **dodávky vody, odvádění odpadních vod, úklid spol. prostor.**

## III.

### Nájemné, úhrada za služby

1. Za užívání předmětu nájmu je nájemce povinen hradit pronajímateli vzájemně dohodnuté **nájemné** ve výši **4 875,- Kč**, slovy: **čtyři tisíce osm set sedmdesát pět korun českých**. Nájemce je povinen hradit shora ujednané nájemné na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, není-li pronajímatelem písemně určeno jinak, a to vždy nejpozději do 5. dne v měsíci, za který se nájem hradí. Pronajímatel je povinen vystavit nájemci řádný daňový doklad. Daňovým dokladem pro účely zákona č. 235/2004 Sb.(dále jen tento zákon), je splátkový kalendář podle ust. § 31 tohoto zákona.

2. Dohoda o výši nájemného za užívání předmětu nájmu nezahrnuje náklady na plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem spojené s užíváním pronajatého prostoru, které jsou uvedeny ve splátkovém kalendáři. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli měsíční zálohy na tyto služby dle vystaveného splátkového kalendáře. Nedoplatky či přeplatky vzniklé vyúčtováním záloh jsou smluvní strany povinny si vyrovnat nejpozději do čtrnácti (14) dnů ode dne, kdy pronajímatel doručí vyúčtování nájemci. V případě, kdy nájemní vztah nebude trvat po celé období, za které je rozúčtování nákladů na služby správcem domu prováděno, bude při vyúčtování rozhodná skutečná spotřeba zjištěná z jednotlivých měřidel energií za období trvání nájmu.
3. Nájemník je povinen zajistit instalaci separátního elektroměru vč. zajištění dodávek elektrické energie do prostor na vlastní náklady. Instalace musí být zajištěna za dozoru pronajímatele, či osobou jím určené tak, aby potvrdil správné řešení instalace. Po ukončení nájemní smlouvy je povinnost nájemníka převést kontakt s dodavatelem elektrické energie na stranu pronajímatele.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemník na vlastní náklady zajistí Bezpečnostní plomby na veškeré termostatické hlavice ústředního topení v rámci pronajatých prostor a zajistí, aby nebyla jakkoliv porušena jejich účinnost. Účinnost plomb spočívá v tom, že bude zamezen jakýkoliv přívod tepla do pronajatých prostor skrze ústřední topení a plomby budou zcela neporušené od doby jejich instalace a budou opatřeny bezpečnostním kódem. Kód bude znát pouze pronajímatel. Pronajímatel má právo 1x měsíčně zajistit kontrolu pronajatých prostor a nájemník se zavazuje ke zpřístupnění daných prostor. Oznamení ohledně kontroly musí pronajímatel oznámit min. 48 hod. před samotnou kontrolou. V době předání prostor se nájemník zavazuje, že Bezpečnostní plomby odstraní a vrátí vše do původního stavu, zcela na vlastní náklady. V případě, že tak neučiní, vzniká pronajímateli nárok na uhrazení jednorázové smluvní pokuty ve výši 10 000,-Kč, a to do 10 pracovních dnů. V případě, že dojde k poškození Bezpečnostní plomby, je nájemník povinen uhradit smluvní pokutu na účet pronajímatele ve výši 10 000,-Kč. V případě poškození Bezpečnostních plomb, či nezpřístupnění prostor v rámci kontroly Bezpečnostních plomb, má pronajímatel nárok vypovědět nájemní smlouvu s okamžitou platností.
5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemci měsíční zálohu na služby za užívání předmětu nájmu v případě, že dojde k navýšení plateb (záloh) za tyto služby, které pronajímatel hradí. Změna bude promítnuta do splátkového kalendáře.
6. Smluvní strany se dohodly, že v závislosti na průběhu inflace bude způsobem v této smlouvě dohodnutým zvyšována výše sjednaného nájemného s přihlédnutím k vývoji cen na trhu nájmu srovnatelných prostor v místě a čase. Od 1.dubna příslušného roku může být smluvená částka nájmu nájemci automaticky bez nutnosti uzavření dodatku k této smlouvě upravována a takto případně i každoročně zvyšována o vykázaný přírůstek míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Poprvé podle tohoto ustanovení může být nájemné zvýšeno od 1.4.2024 dle inflace zjištěné za rok 2023.

#### IV.

#### Povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje:
  - užívat pronajatý nebytový prostor pouze ke sjednaným účelům,
  - nepoškozoat předmět nájmu a společné prostory domu,
  - chovat se tak, aby nebyl v domě narušován klid a pořádek,
  - umožnit pronajímateli na požádání inspekční prohlídku pronajatého předmětu nájmu, příp. též opravy základního zařízení předmětu nájmu, které zajišťuje pronajímatel; nájemce je povinen potřebu takovýchto oprav včas nahlásit pronajímateli,
  - odstranit závady a poškození, která v domě a předmětu nájmu způsobil sám,
  - provádět na vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu, potřebu jiných oprav ohlásit bez zbytečného odkladu pronajímateli.
2. Nájemce bere na vědomí, že je oprávněn předmět nájmu, nebo jeho část podnajmout třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
3. Úpravu, přestavbu nebo jinou změnu prostoru může nájemce provést pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.
4. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli v období čtyř (4) týdnů před skončením nájmu prohlídky předmětu nájmu za účasti potencionálních budoucích nájemců. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci požadavek na prohlídku alespoň tři (3) dny předem, přičemž postačí oznámení telefonické či e-mailem.

V.

**Předání předmětu nájmu**

1. Klíče od předmětu nájmu předává pronajímatel nájemci při uzavření této smlouvy, což nájemce svým níže připojeným podpisem potvrzuje. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu před uzavřením této smlouvy podrobně prohlédl a shledal ho bez jakýchkoli závad a způsobilý ke smluvenému způsobu užívání. Smluvní strany při předání předmětu nájmu zaznamenaly stav měřidel jednotlivých energií.

VI.

**Trvání nájmu, vyklizení**

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou, od 1.1.2024
2. Smluvní strany sjednávají, že na nájemní vztah založený touto smlouvou se nepoužije ustanovení § 2285 obč. zák.
3. Vypovězení nájmu se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku (§ 2312 a násl.).
4. Při skončení nájmu předá nájemce vyklizený předmět nájmu pronajímateli nejpozději poslední den trvání nájmu. Nájemce předá předmět nájmu spolu s klíči od těchto prostor pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, ale prázdný a řádně uklizený. Neodevzdá-li takto nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu, bude povinen hradit pronajímateli nájem až do dne, kdy pronajímateli skutečně v řádném stavu předmět nájmu odevzdá, náhradu ve výši 100% sjednaného nájemného dle čl. III. odst.1 této smlouvy.

VIII.

**Doručování písemností**

1. Jakékoli právní jednání, oznámení či žádost některé ze smluvních stran činěné v písemné formě budou považovány za řádně učiněné, pokud budou doručeny druhé smluvní straně na adresu bydliště (sídlu) uvedenou v záhlaví této smlouvy, případně na jinou adresu, kterou některá ze smluvních stran určí v oznámení zaslaném druhé smluvní straně. V případě, že je součástí nájemní smlouvy uvedena kontaktní e-mailová adresa subjektu, považuje se za akceptovatelné zaslání písemnosti na danou e-mailovou adresu.
2. Písemnost se považuje za řádně doručenu i v případě, když smluvní strana, jíž je určena, bezdůvodně odmítne její převzetí nebo když si v úložní době nevyzvedne u držitele poštovní licence doporučenou zásilku adresovanou na výše specifikovanou adresu, a zásilka se proto vrátí odesílateli jako nedoručená.
3. Má se za to, že zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla adresátovi třetí pracovní den po odeslání.

IX.

**Závěrečná ustanovení**

1. V ostatním se tato smlouva řídí zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Jakékoli změny této smlouvy mohou být prováděny pouze formou písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají na základě svobodné a vážně míněné vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s jejím obsahem ji podepisují.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva včetně jejích dodatků bude uveřejněna 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.

V Českých Budějovicích dne 22.1.2024

Pronajímatel:



ava s.r.o.  
/7  
bleslav  
54

Mgr. Jarmila  
Benýšková

Digitálně podepsal Mgr.  
Jarmila Benýšková  
Datum: 2024.01.09  
19:24:13 +01'00'

Nájemce: