



Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená mezi společnostmi Plzeňská teplárenská, a.s.
a Střední odborné učiliště elektrotechnické, Plzeň, Vejprnická 56

číslo smlouvy: O2024/0060

Plzeňská teplárenská, a. s.

se sídlem v Plzni, Doubravecká 2760/1, PSČ 301 00

zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 392

IČ: 49790480

DIČ: CZ49790480

bankovní spojení: [REDACTED]

zastoupena na základě pověření ze dne 27. 1. 2021 Jakubem Vojtou, BBS, obchodně technickým ředitelem a Ing. Helenou Jahnovou, finančním ředitelem

(dále jen „pronajímatel“)

a

Střední odborné učiliště elektrotechnické, Plzeň, Vejprnická 56

se sídlem v Plzni, Vejprnická 663/56, PSČ 318 00

zastoupené Ing. Jaroslavem Černým, ředitelem školy

IČ: 69456330

DIČ: CZ69456330

Bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

2/8

sjednávají jako smluvní strany níže uvedeného dne, měsíce a roku Smlouvu, kterou uzavřely ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění:

I.

Preambule

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výhradním vlastníkem budovy č.p. 1329, v ulici Komenského v Plzni, jež je součástí pozemku parc. č. 3279, k. ú. Bolevec. Předmětná nemovitost je zapsána na LV č. 16045 pro k. ú. Bolevec a obec Plzeň u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň-město.
2. V budově specifikované v odstavci 1. tohoto článku Smlouvy se nachází prostory sloužící k podnikání s celkovou výměrou 100,22 m², které jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „Předmět nájmu“).

II.

Předmět Smlouvy

1. Pronajímatel přenechává Předmět nájmu do dočasného užívání nájemci a nájemce jej do dočasného užívání přijímá, zavazuje se za něj platit níže sjednané nájemné a plnit další dále v této Smlouvě uvedené povinnosti.

III.

Stav Předmětu nájmu

1. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu prohlédl, seznámil se s jeho faktickým i právním stavem a prohlašuje, že je Předmět nájmu způsobilý k účelu nájmu.

IV.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává Předmět nájmu nájemci do dočasného užívání za účelem umístění a provozování školícího střediska (dále jen „Účel nájmu“).

V.

Doba nájmu

1. Tato Dohoda se uzavírá na dobu určitou, a to do 1. 9. 2026.
2. Smluvní strany se dohodly, že pokud jedna ze smluvních stran neprojeví zájem smlouvu ukončit, prodlužuje se tato smlouva o další dva roky, a to maximálně 2x.

VI.

Nájemné, jeho splatnost a změna výše nájemného

1. Celková cena ročního smluvního nájemného za Předmět nájmu činí 113 400,- Kč (slovy jedno sto třináct tisíc čtyři sta korun českých).
2. K ceně ročního smluvního celkového nájemného dle odst. 1. tohoto článku bude pronajímatel účtovat DPH dle platné legislativy v době zdanitelného plnění.
3. Úhrada nájemného se provádí v jednotlivých měsíčních platbách, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem, nejpozději k uvedenému datu splatnosti. Smluvní strany sjednávají datum uskutečnění zdanitelného plnění jako poslední den předmětného měsíce. Daňový doklad bude pronajímatelem vystaven nejpozději do 7 dnů od tohoto data. Splatnost faktury je 14 dnů od data jejího vystavení.
4. Nájemné bude automaticky indexováno v souladu s roční mírou inflace spotřebitelských cen vždy 1. ledna příslušného kalendářního roku podle údajů o roční míře inflace za předešlý kalendářní rok publikované Českým statistickým úřadem (např. Výpisem ze statistického zjišťování). Pronajímatel písemně oznámí nájemci změnu výše nájemného.
5. Nájemné sjednané smluvními stranami v tomto článku Smlouvy nezahrnuje platby za služby, které jsou spojeny s užíváním Předmětu nájmu.
6. Za den platby je považován vždy den připsání příslušné platby na účet pronajímatele.

3/8

VII.

Služby, jejich splatnost a změna výše Služeb

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit pro nájemce dodávku služeb uvedených v čl. VII. odst. 2 této smlouvy (dále také jako „Služby“).
2. Smluvní strany se dohodli na platbách Služeb paušálním plněním, a to následovně:
 - a) elektrická energie 17 740,- Kč/rok,
 - b) studená pitná voda 12 857,- Kč/rok,

- c) tepelná energie pro vytápění a přípravu teplé vody 44 010,- Kč/rok,
d) úklid 6 870,- Kč/rok.
3. Úhrada za Služby bude prováděna měsíčně, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem nejpozději k uvedenému datu splatnosti. Smluvní strany sjednávají datum uskutečnění zdanitelného plnění jako poslední den předmětného měsíce. Daňový doklad bude pronajímatelem vystaven nejpozději do 7 dnů od tohoto data. Splatnost faktury je 14 dnů od data jejího vystavení.
 4. K měsíční platbě za Služby bude pronajímatel účtovat DPH platnou v době zdanitelného plnění.
 5. Smluvní strany se dohodly, že výše úplat za poskytnuté Služby na stávající kalendářní rok bude automaticky indexována v souladu s roční mírou inflace spotřebitelských cen vždy 1. ledna příslušného kalendářního roku podle údajů o roční míře inflace za předešlý kalendářní rok publikované Českým statistickým úřadem. Pronajímatel písemně oznámí odběrateli změnu výše úplat za poskytnuté služby.
 6. Smluvní strany se dohodly, že částky uvedené v čl. VII. odst. 2 této smlouvy jsou platné po dobu 2 let od účinnosti této smlouvy, a to s výjimkou postupu podle čl. VII odst. 5 této smlouvy. Nejpozději v průběhu 24. měsíce trvání této smlouvy a následně nejpozději v průběhu 48. měsíce trvání této smlouvy se smluvní strany zavazují dohodnout na nové výši paušálních plateb za Služby, a to vždy pro období následujících 24 měsíců.

VIII.

Změny a úpravy prováděné na Předmětu nájmu

1. Stavební úpravy nebo jiné úpravy Předmětu nájmu trvalejšího charakteru je nájemce oprávněn na Předmětu nájmu provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že veškerá úhrada nákladů spojených s takovými úpravami jde na vrub nájemce a pronajímatel nebude hradit ničeho, a to ani v budoucnosti před či po skončení nájmu.
2. Pokud nájemce provede stavební úpravy nebo jiné úpravy Předmětu nájmu trvalejšího charakteru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, má se za to, že hrubě porušil své povinnosti vyplývající ze Smlouvy.
3. Všechna potřebná správní rozhodnutí a opatření orgánů veřejné moci předepsaná obecně závaznými právními předpisy pro provedení změn uvedených v tomto článku Smlouvy, budou za předpokladu, že k nim dal pronajímatel svůj předchozí souhlas, a že budou zajištěna nájemcem na jeho vlastní náklady a kopie těchto pravomocných rozhodnutí, budou-li vydána, předá nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu.
4. Veškeré stavební i jiné úpravy týkající se Předmětu nájmu provádí nájemce výhradně na svůj účet se všemi právy a povinnostmi z toho vyplývajících. Po ukončení nájmu uvede nájemce Předmět nájmu do původního stavu, pokud se nedohodne s pronajímatelem jiným způsobem.

4/8

IX.

Podnájem Předmětu nájmu

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce je oprávněn dát Předmět nájmu do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při porušení této povinnosti se má za to, že nájemce hrubě porušil své povinnosti vyplývající ze Smlouvy.

X.

Užívání, údržba a opravy Předmětu nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu výhradně pro účely specifikované v čl. IV. této Smlouvy.
2. Nájemce je odpovědný vůči pronajímateli za každé poškození Předmětu nájmu nebo s ním souvisejících společných zařízení a je povinen škodu odstranit, pokud poškození způsobil on, jeho příslušníci, zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci, dodavatelé nebo neodborná či jinak Smlouvě odporující péče o ně, či pokud poškození vzniklo na základě zanedbání údržby, kterou je povinen dle této Smlouvy, dle obecných či jiných předpisů provádět.
3. Pokud nájemce neodstraní jím způsobené vady, a to ani v přiměřené lhůtě poskytnuté a písemně oznámené nájemci pronajímatelem, je pronajímatel oprávněn nechat tyto vady odstranit a uhrazení nákladů posléze požadovat po nájemci.
4. Pokud by došlo k vážnému poškození Předmětu nájmu je nájemce povinen oznámit toto poškození pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen nahradit škody způsobené opožděným oznámením takového poškození pronajímateli.
5. Poškození Předmětu nájmu podle odstavce 2 ve větší míře a porušení povinnosti podle odstavce 3 a 4 tohoto článku Smlouvy se považuje za hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících ze Smlouvy.

XI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen:
 - a) umožnit nájemci nerušeně užívat Předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou;
 - b) udržovat Předmět nájmu tak, aby jej nájemce mohl užívat ke sjednanému účelu;
 - c) bezodkladně provádět nutné opravy Předmětu nájmu, které podle této Smlouvy nemá provést nájemce, nebo za které není odpovědný nájemce, nebo osoby s ním Předmět nájmu užívající, anebo do Předmětu nájmu vstupující v souvislosti s výkonem podnikatelské činnosti nájemce.
2. Pronajímatel má právo:
 - a) vstupu do Předmětu nájmu, jestliže to nájemci oznámí v přiměřené době předem, nejde-li o okolnosti, kdy je nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení;
 - b) zadržet movité věci nacházející se v Předmětu nájmu pro úhradu svých pohledávek.
3. Pronajímatel, ani jeho zaměstnanci či zástupci, není odpovědný za škody vzniklé nájemci v důsledku vloupání, vandalismu, působení vody, požárem nebo imisemi ovlivňujícími zboží a předměty vnesené do stavby jakéhokoli druhu, ať byly příčiny nebo rozsah předmětných událostí jakékoli.

5/8

XII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:
 - a) řádně zajistit Předmět nájmu a přístupové cesty tak, aby zabránil pohybu nepovolaných osob po budově;
 - b) platit řádně a včas sjednané nájemné, jakož i další platby a poplatky ze Smlouvy vyplývající;

- c) užívat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a v případě jeho poškození, zničení nebo opotřebení nad míru běžného užívání uhradit pronajímateli vzniklé škody nebo uvést tento majetek do původního stavu, který odpovídá běžnému opotřebení za dobu užívání;
 - d) strpět nezbytnou opravu Předmětu nájmu, nelze-li ji odložit na dobu po skončení nájmu;
 - e) ke dni skončení nájmu předat pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej do nájmu převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení za dobu nájmu;
 - f) provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu. Ostatní závady, které není podle této Smlouvy povinen odstranit, je povinen bezodkladně hlásit pronajímateli a umožnit provedení jejich oprav;
 - g) provádět pravidelnou kontrolu Předmětu nájmu z hlediska požární prevence, hygieny a bezpečnosti práce a dodržovat na těchto úsecích činnosti dle platné právní úpravy;
 - h) řešit veškeré provozní záležitosti spojené s Předmětem nájmu se správcem;
 - i) veškerý odpad, který nájemce vyprodukuje při své podnikatelské činnosti je povinen zlikvidovat na své náklady,
 - j) dodržovat v plném rozsahu zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhlášku v platném znění,
2. Nájemce má právo:
- a) pokud se s pronajímatelem písemně nedohodne jinak, užívat spolu se svými zaměstnanci Předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou pouze k účelu, ke kterému byl pronajat;
 - b) umístit na budovu, kde se nachází Předmět nájmu znamení, jejichž umístění předpokládá nebo nařizuje jiný právní předpis, a to způsobem na místo a v úpravě schválené pronajímatelem;

XIII. Skončení nájmu

6/8

1. Smluvní strany se dohodly, že Smluvní vztah touto smlouvou sjednaný lze ukončit písemnou výpovědí některé ze smluvních stran bez udání důvodu, přičemž délka výpovědní doby činí 12 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci v němž byla písemná výpověď doručena druhé straně.
2. Pokud by nájem podle této Smlouvy netrval alespoň 72 měsíců od data jejího uzavření, je nájemce povinen uhradit pronajímateli částku dle následujícího vzorce:
$$X = C_n / 12 * (72 - P)$$

kde je:

X poměrná výše nájmu v Kč
P počet započatých měsíců trvání Smlouvy do okamžiku jejího ukončení
C_n aktuální výše nájmu pro daný rok, kdy dojde k ukončení smlouvy
3. Smluvní strany se dohodly, že lze rovněž tuto Smlouvu ukončit dohodou.
4. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, ve kterém jej od pronajímatele do nájmu převzal, s přihlédnutím k jeho přiměřenému opotřebení za dobu trvání nájmu. Veškeré dodatečné úpravy na něm provedené nájemcem budou odstraněny. Souhlas pronajímatele s těmito úpravami nemá vliv na platnost tohoto článku. Případná jiná dohoda obou smluvních stran nebude řešena v rámci této Smlouvy, ale samostatnou Smlouvou.
5. V případě, že nájemce předá Předmět nájmu ke dni skončení nájmu, ale jeho opotřebení bude zjevně větší, než je běžné opotřebení s přihlédnutím k době užívání, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úhradu nákladů, a to včetně 15 % administrativní přírážky, které mohou

vzniknout při uvedení předmětu nájmu do stavu, v jakém byl před předáním nájemci. Tímto nejsou dotčena práva pronajímatele na náhradu případně vzniklých škod, zejména případných vícenákladů, ušlého zisku apod.

XIV.

Smluvní pokuta a úrok z prodlení

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení nájemce s platbou sjednaného nájemného, jakož i plateb za služby, má pronajímatel právo účtovat k tíži nájemce smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, byť započatý den prodlení.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy nájemce nepředá Předmět nájmu ke dni skončení nájmu řádně vyklizený, má pronajímatel právo uplatnit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý, byť započatý den prodlení.
3. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo domáhat se náhrady škody. Oprávněná smluvní strana se může domáhat i náhrady škody přesahující výši dohodnuté smluvní pokuty. Smluvní pokuta je splatná do patnácti (15) dnů od data, kdy byla smluvní straně porušující své povinnosti ze strany druhé smluvní strany prokazatelným způsobem doručena písemná výzva k úhradě.

XV.

Ustanovení společná a závěrečná ujednání

1. Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem poslední ze smluvních stran a účinnosti okamžikem uveřejnění v Registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění v Registru provede 7/8 nájemce.
2. Tato Smlouva se řídí českým právním řádem, zejména pak občanským zákoníkem.
3. Pronajímatel i nájemce shodně prohlašují, že veškeré informace vyplývající z této Smlouvy a souvisejících dokumentů považují za důvěrné a jako k takovým se k nim budou chovat.
4. Pokud se jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy stane nebo bude shledán neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo v části, platí, že je plně oddělitelný od ostatních ustanovení Smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků ze Smlouvy. Smluvní strany, popř. všichni účastníci Smlouvy se zavazují neprodleně nahradit formou dodatku či jiného ujednání takovýto závazek novým, platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět a účel budou v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu a účelu původního závazku.
5. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn postoupit ani jinak převést svá práva a své povinnosti vyplývající z této Smlouvy nebo tuto Smlouvu či její část na třetí osobu.
6. Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností dle ustanovení § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
7. Smluvní strany se dohodly, že na vztah založený touto Smlouvou se neuplatní následující ustanovení občanského zákoníku: § 1765 odst. 1, § 1766, § 1793 až § 1795, § 1798, § 1801 a § 2315.
8. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými a v řadě číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami této Smlouvy.

9. Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě pochybností při doručování veškerých písemností dle této Smlouvy se má za to, že v pochybnostech byla písemnost doručena druhé smluvní straně třetí den po jejím předání k poštovní přepravě.
10. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, kdy každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) stejnopisu.
11. Smluvní strany této Smlouvy shodně prohlašují a konstatují, že tato Smlouva byla sepsána a jimi podepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, že si její text před podpisem řádně přečetly, rozumí mu a bez výhrad s ním souhlasí.
12. Osobní údaje uvedené v této Smlouvě jsou určeny a využity pouze pro účely uzavření tohoto smluvního vztahu a případného plnění vyplývající z předmětu Smlouvy nebudou dále zpracovávány pro jiné účely.

§§§

Přílohy:

č. 1 – Specifikace Předmětu nájmu

V Plzni dne: 11. 6. 2024

Za pronajímatele:

V Plzni dne: 15. 8. 2024

Za nájemce:

.....
Jakub Vojta, BBS
obchodně technický ředitel

.....
Ing. Jaroslav Černý
ředitel školy

8/8

.....
Ing. Helena Jahnová
finanční ředitel