

NÁJEMNÍ SMLOUVA – č. 3/2025

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších právních předpisů, (dále jen „občanský zákoník“)

mezi těmito smluvními stranami:

Základní škola speciální Semily, Nádražní 213, příspěvková organizace

Se sídlem: Nádražní 213, 513 01 Semily

IČO:70839999

DIČ: není plátcem DPH

zastoupená ředitelkou školy: Mgr. Ivou Vaňátkovou

bankovní spojení: Komerční banka

číslo účtu: 19-1280810247/0100

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „*pronajímatel*“)

a

MUDr. Alexandra Pávková

HOMAP s.r.o.

Se sídlem: Lumírova 105/ 21, 128 00 Praha 2

IČO: 08263671

zastoupená MUDr. Alexandrou Pávkovou

Tel. číslo: 604 342 491

jako nájemce na straně druhé (dále jen „*nájemce*“)

(pronajímatel a nájemce jsou společně dále označováni jako „*Smluvní strany*“)

Článek I

Prohlášení pronajímatele

- 1) Pronajímateli byly zřizovací listinou čj. ZL-54/17-Š předány k hospodaření nemovité věci, a to mimo jiné pozemek p. č. 1392/8, jehož součástí je stavba č. p. 213, obč. vyb., v Obci Semily, část obce Podmoklice, ul. Nádražní, v k.ú. a obci Semily, evidované na listu vlastnictví č. 2207 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Semily, (dále vše jen „nemovitost“).
- 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.

Článek II

Předmět nájmu

- 1) Touto nájemní smlouvou pronajímatel přenechává k užívání nájemci místnost č. 14 v nemovitosti uvedené v čl. I odst. 1) této smlouvy, v ulici Nádražní 213, o rozloze 18,36 m² která je blíže vymezeny Přílohou č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „prostor“ nebo „předmět nájmu“).
- 2) Součástí předmětu nájmu jsou taktéž další služby:
 - a. Úklid společných prostor
 - b. Zajištění zákonných povinností BOZP a PO společných prostor
- 3) Kromě prostor uvedených v odst. 1) tohoto článku může nájemce užívat i sociální zařízení v 2. nadzemním podlaží, přístupové chodby, schodiště. Spotřební materiál pro osobní spotřebu, např. toaletní papír, je v režii nájemce.
- 4) Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu, který je blíže specifikován v čl. II odst. 1) této smlouvy a v Příloze č. 2, a platit za jeho užívání níže uvedené nájemné, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou.
- 5) Pronajímatel přenechává za níže uvedené nájemné předmět nájmu nájemci touto smlouvou do užívání a nájemce předmět nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou přijímá.
- 6) Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat za podmínek stanovených touto smlouvou ode dne účinnosti této smlouvy.

Článek III

Účel nájmu

- 1) Účelem nájmu je užívání prostoru nájemcem pro kanceláře za účelem provozování - Konzultace osobního rozvoje, zdravého životního stylu, homeopatická poradna.
- 2) Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem prostoru před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že prostor je způsobilý pro sjednaný účel nájmu.
- 3) Nájemce není oprávněn užívat prostor k jinému účelu, než který je definován v čl. III odst. 1) této smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Článek IV

Nájemné, služby a jejich splatnost

- 1) Nájemné za prostor, které jsou součástí předmětu nájmu dle čl. II této smlouvy:
 - a. Pronajatý prostor dle článku II odst. 1) písm. a) této smlouvy: ve výši 482,65 Kč (slovy: *čtyři sta osmdesát dva korun českých šedesát pět haléřů*) za m² / rok;
- 2) Zálohy za poskytované služby, které jsou součástí předmětu nájmu dle čl. II této smlouvy:
 - a) Zálohy na služby spojené s užíváním místnost č. 228:
 - a. Plyn: ve výši 413 Kč (slovy: *čtyři sta třináct korun českých*) za m² / rok;
 - b. Elektrina: ve výši 177 Kč (slovy: *sto sedmdesát sedm korun českých*) za m² / rok
 - b) Ostatní služby spojené s užíváním místnost č. 228:
 - a. Vodné a stočné: ve výši 384 Kč (slovy: *tři sta osmdesát čtyři korun českých*) / rok
 - b. Správa a provoz nemovitosti: ve výši 3 792 Kč (slovy: *tři tisíce sedm set devadesát dva korun českých*) / rok
- 3) Úhrada za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu jako jsou dodávky tepla, elektrické energie, teplé a studené vody – vodné a stočné, správa nemovitosti, bude stanovena dle skutečných nákladů na dodávky energií a dalších vstupů zjištěných na základě vyúčtování služeb dodavatelských společností. Přeučtování dodávek bude provedeno následovně:
 - a. Správa nemovitosti vodné a stočné, studená i teplá voda – výpočet bude proveden podílem počtu osob užívajících budovu vůči počtu osob užívajících předmět nájmu na základě této smlouvy v daném kalendářním měsíci, za který se vodné a stočné platí. Nájemce se v této souvislosti zavazuje do konce kalendářního měsíce, ve kterém převezme předmět nájmu, sdělit pronajímateli počet osob užívajících předmět nájmu na základě této smlouvy a dále pak hlásit případné změny v počtu osob pronajímateli, a to nejpozději do deseti (10) dnů v měsíci následujícím po provedené změně v počtu osob;
 - b. elektrická energie – výpočet bude proveden podílem celkové výměry kanceláří budovy vůči výměře kanceláří v předmětu nájmu, a to na základě odečtu elektroměru;
 - c. plyn – výpočet bude proveden podílem celkové výměry kanceláří budovy vůči výměře kanceláří v předmětu nájmu, a to na základě odečtu plynoměru;

- 4) Nájemce je povinen poukázat nájemné dle čl. IV odst. 1) spolu s úhradou dalších služeb, které jsou poskytovány v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, spolu s úhradou za plnění spojené s užíváním nájmu dle čl. IV odst. 2) na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s. č. ú.: 19-1280810247/0100. Nájemné, úhrada služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a plnění spojené s užíváním předmětu nájmu jsou splatné nejpozději do 10. dne příslušného měsíce roku dle platebního kalendáře v souladu s touto smlouvou na bankovní účet nájemce uvedený v čl. IX odst. 1) této smlouvy a mají se za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
- 5) Výše nájemného je pronajímatelem stanovena 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. Takto upravená výše nájemného pak bude základem pro výpočet nájemného na další následující rok.
- 6) 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. 5. příslušného kalendářního roku, má se za to, že výše nájemného se nemění.
- 7) Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit výši ceny za poskytovaná plnění spojená s užíváním předmětu nájmu v souladu s pohybem cen např. energií a dalších vstupů kdykoliv v průběhu kalendářního roku. Pronajímatel je povinen novou výši ceny oznámit nájemci písemně. V případě prodlení nájmu 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.
- 8) Nájemce je povinen předkládat na vyžádání pronajímateli revizní zprávy veškerých zařízení využívaných v prostorách nájmu.

Článek V

Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel předá po podpisu této smlouvy nájemci bez zbytečného odkladu, písemným protokolem předmět nájmu 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:
 - a) dodávku elektrické energie;
 - b) vytápění pronajatých prostor;
 - c) dodávku vody;
 - d) správa a provoz nemovitosti
- 3) Pronajímatel je povinen po celou dobu trvání této smlouvy udržovat prostor blíže vymezený v čl. II odst. 1) této smlouvy a v Příloze č. 2 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. IV 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.

Článek VI

Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce je oprávněn provádět na vlastní náklady na předmětu nájmu změny a úpravy jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Součástí písemného souhlasu pronajímatele je přesná specifikace úprav a změn, a to dle jejich popisu v písemné žádosti nájemce. 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.
- 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 poškození. 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 při ukončení nájmu vrátí předmět nájmu v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebením. Pokud nájemce nesplní svoji povinnost vyklidit po uplynutí doby nájmu prostor řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč (*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.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) Nájemce je povinen pojistit vlastní movitý majetek, který je umístěn v předmětu nájmu.
- 11) Nájemce je povinen platit řádně a včas pronajímateli nájemné a další služby, které jsou součástí předmětu nájmu dle čl. IV této smlouvy.

Článek VII

Doba nájmu, platnost a účinnost

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání na dobu určitou, a to od 01.01.2025 do 31.12.2025. 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.

Článek VIII

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.
- 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. VI 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.

Článek IX Doručování

- 1) Smluvní strany se dohodly, že všechna oznámení, vyrozumění, výpověď smlouvy, či jiné dokumenty určené v souvislosti s touto smlouvou druhé smluvní straně, budou písemné a druhé smluvní straně doručeny. 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. Doručovací adresou na straně pronajímatele je adresa uvedená ve specifikaci pronajímatele v úvodu této smlouvy. Doručovací adresa na straně nájemce je následující: Lumírova 105/21, 128 00 Praha 2. 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.
- 2) 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:

Mgr. Iva Vaňátková – ředitelka – tel. 773 636 931

Telefonické pokyny, popř. zaslání e-mailové zprávy kontaktním osobám nájemce nenahrazuje písemný úkon dle odst. 1) tohoto článku.

- 3) Nájemce může kontaktovat pronajímatele ve věcech týkajících se fakturace i užívání předmětu nájmu prostřednictvím následujících kontaktních osob:

MUDr. Alexandra Pávková - 604 342 491

Telefonické pokyny, popř. zaslání e-mailové zprávy kontaktním osobám pronajímatele nenahrazuje písemný úkon dle odst. (1) tohoto článku.

Článek X 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 §§ 557, 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 **nájemce** 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 – dohoda o ceně.
- 10) Tato smlouva je vyhotovena v 3 stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží 2 výtisky a nájemce 1 výtisk.

V Semilech dne 01.01.2025:

V Semilech dne 01.01.2025:

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
ředitelka školy
Mgr. Iva Vaňátková

.....
MUDr. Alexandra Pávková

Příloha č. 1

D o h o d a o c e n ě
a specifikace prostor a služeb spojených s užíváním

Nájemné z pozemků a staveb (nebytové prostory)

<i>Stavby – nebytové prostory</i>	<i>m²</i>	<i>sazba/m²/rok v Kč</i>	<i>cena/rok v Kč</i>	<i>cena/měsíc v Kč</i>
<i>2.NP objektu Základní škola speciální Semily, Nádražní 213, 513 01 Semily – místnost č. 14</i>	<i>18,36</i>	<i>482,65</i>	<i>8 861,45</i>	<i>738,45</i>
<i>C e l k e m</i>	<i>18,36</i>	<i>482,65</i>	<i>8 861,45</i>	<i>738,45</i>

<i>Zálohy na služby spojené s užíváním místnost č. 14</i>	<i>cena/rok v Kč</i>	<i>cena/měsíc v Kč</i>
<i>Topení (plyn) místnost č. 14 (413 Kč / m²)</i>	<i>7 582,68</i>	<i>631,89</i>
<i>Elektrická energie místnost č. 14 (177 Kč/ m²)</i>	<i>3 249,72</i>	<i>249,98</i>
<i>Celkem místnost č. 14</i>	<i>10 832,4</i>	<i>881,87</i>

<i>Ostatní služby spojené s užíváním místnost č. 14</i>	<i>cena/rok v Kč</i>	<i>cena/měsíc v Kč</i>
<i>Vodné a stočné místnost č. 14</i>	<i>384</i>	<i>32</i>
<i>Správa a provoz nemovitosti místnost č. 14</i>	<i>3 792</i>	<i>316</i>
<i>Celkem místnost č. 14</i>	<i>4 176</i>	<i>348</i>