

DATUM: 29.4.2025

ATOM s.r.o., jako pronajímatel

a

**Vysočina Education, školské zařízení pro další
vzdělávání pedagogických pracovníků,
příspěvková organizace**, jako nájemce

SMLOUVA O PRONÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

Přílohy:

- Příloha č. 1 – plánek s vyznačením lokalizace a rozsahu pronajímaných prostor
sloužících podnikání v části areálu a budovy
- Příloha č. 2 – výpočet a specifikace nájemného a služeb s ním spojených

uzavírají podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tuto smlouvu o pronájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „Smlouva“).

I. Smluvní strany

- 1.1. Pronajímatel: **ATOM s.r.o.**
IČO: 26261561
se sídlem na adrese:
674 01 Třebíč, Tomáše Bati 1083
Jednatel – Richardem Horkým, jednatelem
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
Číslo účtu: **2342872/0800**
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, číslo vložky 40821
- 1.2. Nájemce: **Vysočina Education, školské zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků, příspěvková organizace**
IČO: 75140349
se sídlem na adrese: Ke Skalce 5907/47, 586 01 Jihlava
Jednatel – ředitel Mgr. Roman Křivánek
Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.
Číslo účtu: **304524962/0300**
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu Pr, vložce č. 1577
Neplátce DPH

II. Prohlášení a vymezení předmětu pronájmu

- 2.1. Pronajímatel prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví budovu Hotelu ATOM v Třebíči, Velkomeziříčská 640/45, Nové Dvory. Jedná se o objekt občanské vybavenosti stojící na pozemku parc. č. st. 2575/1 o výměře 4799 m², zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrálním pracovištěm Třebíč, pro katastrální území Třebíč na LV č. 14377.
- 2.2. V budově specifikované výše se nachází prostory sloužící podnikání, které jsou blíže specifikované v Příloze č. 1 Smlouvy. Tyto prostory tvoří předmět pronájmu.
- 2.3. Dále tvoří předmět pronájmu 1 parkovací stání v podzemních garážích v rámci objektu Hotelu Atom.

III. Předmět smlouvy

- 3.1. Předmětem smlouvy je závazek pronajímatele pronajmout nájemci předmět pronájmu a tomu odpovídající závazek nájemce platit pronajímateli sjednané

nájemné. Spolu s pronájem předmětu pronájmu je nájemce oprávněn využívat v nezbytném rozsahu i společné prostory Hotelu ATOM včetně výtahů.

IV. Účel pronájmu

- 4.1. Předmět pronájmu se dává nájemci do pronájmu za účelem provozování vzdělávací a další činnosti v rozsahu jeho oprávnění.
- 4.2. Pronajímatel i nájemce prohlašují, že předmět pronájmu je podle svého stavebně-technického určení i faktického stavu vhodný pro výše vymezený účel pronájmu.
- 4.3. Nájemce není oprávněn měnit účel pronájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

V. Doba pronájmu

- 5.1. Pronájem se sjednává a smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem 1. června 2025, s právem kterékoli ze smluvních stran pronájem vypovědět v šestiměsíční výpovědní době, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci doručení výpovědi.
- 5.2. V případě ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předmět pronájmu vyklidit a předat pronajímateli v řádném stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Předání se uskuteční nejpozději poslední pracovní den pronájmu.
- 5.3. V případě, kdy nájemce po ukončení pronájmu předmět pronájmu nevyklidí, smluvní strany se dohodly tak, že předmět pronájmu vyklidí pronajímatel na náklady nájemce a vyklizené věci uloží u subjektu zajišťujícího jejich uskladnění na náklady nájemce.

VI. Nájemné a dodávky služeb poskytovaných s užíváním předmětu pronájmu

- 6.1. Roční úhrada za užívání předmětu pronájmu, sestávající z úhrady nájemného a úhrady za dodávky služeb a dodávek poskytovaných s užíváním předmětu pronájmu, byla stanovena vzájemnou dohodou smluvních stran s přihlédnutím k technickému stavu předmětu pronájmu dle výpočtů uvedených v Příloze č. 2 této Smlouvy.
- 6.2. Nájemné vč. 1 parkovacího místa činí ročně **98.321,- Kč**, slovy: Devadesát osm tisíc tři sta dvacet jedna korun českých.

- 6.3.** Smluvní strany sjednávají právo pronajímatele každoročně zvyšovat bez další dohody smluvních stran sjednané nájemné z důvodu inflace za podmínek dále uvedených.
- a)** Inflací se rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející, vyjádřená v procentech.
 - b)** Vždy od 1. ledna kalendářního roku dále do budoucna je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné z důvodů inflace, a to o tolik procent, kolik procent činila inflace v roce předcházejícím.
 - c)** Nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané nájemné.
 - d)** Zvýší-li pronajímatel nájemné z důvodů inflace a nájemce již splatné nájemné podléhající tomuto zvýšení zaplatil, pak je nájemce zavázán doplatek pronajímateli doplatit spolu s nejbližším splatným nájemným.
- 6.4.** Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli platby za dodávku tepla a elektřiny dle cenových výměrů specifikovaných v rozpisu v Příloze č. 2.
- 6.5.** V případě prodlení s úhradou za elektřinu nebo tepla po dobu delší než 30 dnů, sjednávají smluvní strany oprávnění pronajímatele přerušit dodávky těchto dodávek, a to až do doby úplného doplacení dlužné částky.
- 6.6.** Za opětovné obnovení dodávek elektřiny či tepla si smluvní strany sjednávají poplatek 2.000,- Kč za každou z nich.
- 6.7.** Cena dodávky studené vody a teplé užitkové je specifikována v Příloze č. 2 Smlouvy.
- 6.8.** Nájemné a platby za dodávky energií a služeb jsou splatné na základě vystaveného daňového dokladu se splatností 14 dnů ode dne jeho vystavení.
- 6.9.** V případě, že smlouva v kterémkoli období potrvá dobu kratší než kalendářní měsíc, nájemné se platí poměrně.
- 6.10.** Nájemné a platby na služby a dodávky spojené s užíváním předmětu pronájmu budou hrazeny převodem na účet pronajímatele uvedený v čl. I. odst. 1.1. smlouvy v měsíčních intervalech na základě vystaveného daňového dokladu pronajímatele. Jejich specifikace je obsažena v Příloze č. 2 smlouvy.
- 6.11.** V případě prodlení nájemce s úhradou jakékoli platby podle smlouvy se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná v termínu uvedeném ve výzvě pronajímatele k její úhradě. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
- 6.12.** Do 14 dní po podpisu smlouvy složí nájemce bezhotovostním převodem na běžný účet pronajímatele vratnou kauci ve výši **14.692,- Kč** (slovy: Čtrnáct tisíc šest set devadesát dva korun českých). Kauce bude nájemci vrácena po ukončení smlouvy a vyrovnání všech závazků nájemce vůči pronajímateli. Pronajímatel je oprávněn započíst složenou kauci proti jakékoli své splatné pohledávce za nájemcem.

VII. Práva a povinnosti Pronajímatele

- 7.1.** Pronajímatel je povinen:
- a)** předat předmět pronájmu ke dni vzniku nájemního poměru ve stavu, způsobilém ke smlouvenému nebo obvyklému užívání,
 - b)** zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
- 7.2.** Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do předmětu pronájmu za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem v souladu se smlouvou. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci v dostatečném časovém předstihu písemně. Případná prohlídka se uskuteční v době mezi 08.00 h – 17.00 h v pracovní den.

VIII. Práva a povinnosti nájemce

- 8.1.** Nájemce je povinen:
- a)** užívat předmět pronájmu výhradně pro účely ujednané v čl. IV. a pečovat o předmět pronájmu a budovu s péčí řádného hospodáře,
 - b)** řádně uhradit nájemné a dodávky za energie a služby ve výši a způsobem ujednaným v čl. VI. této Smlouvy,
 - c)** hradit veškeré náklady spojené s obvyklým udržováním, provozem a drobnými opravami předmětu pronájmu,
 - d)** odstranit veškeré závady a poškození, které v předmětu pronájmu způsobil on sám nebo osoby, které do či na předmět pronájmu s jeho souhlasem nebo vědomím vstoupily. Nestane-li se tak, je pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění závady a poškození odstranit na své náklady a následně požadovat jejich náhradu od nájemce,
 - e)** zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon sousedských práv v okolí předmětu pronájmu a ostatní nájemce a ubytované hosty v budově Hotelu ATOM,
 - f)** dbát na to, aby užíváním předmětu pronájmu nedocházelo k poškozování životního prostředí, zejména nadměrným hlukem, emisemi, či jiným způsobem.
- 8.2.** Nájemce se dále zavazuje:
- a)** neregistrovat v předmětu pronájmu sídlo svého podnikání bez souhlasu pronajímatele,
 - b)** vyžádat předchozí souhlas pronajímatele k případným stavebním úpravám předmětu pronájmu,
 - c)** vlastním nákladem zajišťovat a provádět opravy a revize veškerých technických zařízení, která jsou provozována nájemcem v předmětu pronájmu tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám.
- 8.3.** Nájemce se dále na své náklady zavazuje v plném rozsahu dodržovat platné právní předpisy včetně technických norem ČSN k zajištění hygieny, bezpečnosti práce a požární ochrany. Nájemce odpovídá v plném rozsahu za

případné porušení těchto povinností a sjednání nápravy, včetně úhrady uložených sankcí od orgánů vykonávajících státní dozor, jiných orgánů, případně dalších orgánů státní správy, které mají zákonné pravomoci na těchto úsecích.

8.4. Nájemce je oprávněn:

- a)** po celou dobu trvání nájemního vztahu užívat předmět pronájmu v rozsahu a k účelu dle smlouvy,
- b)** provádět jakékoli stavební úpravy nebo udržovací práce, případně změnu účelu užívání, pouze s předchozím výslovným písemným souhlasem pronajímatele. Veškeré náklady s tímto spojené hradí nájemce,
- c)** umísťovat na vnější prostory předmětu pronájmu jakákoli zařízení a předměty, zejména označení a firemní štíty, jejichž umístění není uloženo zákonem, a reklamy, jen s předchozím souhlasem pronajímatele. Souhlasem pronajímatele není dotčena povinnost nájemce zajistit si povolení příslušného stavebního úřadu, případně jiných orgánů, je-li jich třeba; veškeré náklady s tímto spojené hradí nájemce.

8.5. Porušení povinnosti nájemce vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele dle odst. 8.4. této Smlouvy se považuje za hrubé porušení povinností.

IX.

Ostatní ujednání

- 9.1.** Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu pronájmu ke dni podpisu této smlouvy znám.
- 9.2.** Pronajímatel předal a nájemce převzal předmět pronájmu do užívání ke dni podpisu této smlouvy.
- 9.3.** Smluvní strany se výslovně dohodly, že veškeré písemnosti budou doručovány na adresy uvedené v čl. I., nebudou-li některou ze smluvních stran druhé straně písemně sděleny údaje jiné.
- 9.4.** Veškerá oznámení, pokyny či dokumenty, které mají být doručeny druhé Smluvní straně, musí být adresovány k rukám osob podepisujících jménem, anebo v zastoupení smluvních stran Smlouvy a musí být doručeny osobně oproti potvrzení, či doporučeným dopisem na adresu, uvedenou v záhlaví smlouvy.

X.

Závěrečná ustanovení

- 10.1.** Uzavřením Smlouvy pozbývají platnosti veškerá předchozí ujednání smluvních stran, učiněná jak ústní, tak písemnou formou, týkající se předmětu smlouvy.
- 10.2.** Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, přičemž každé vyhotovení má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.

- 10.3.** Smluvní strany si sjednávají, že platnost a účinnost této smlouvy nastane jejím zveřejněním v Registru smluv.
- 10.4.** Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem pozorně přečetly, že porozuměly jejímu obsahu a se smlouvou bez výhrad souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy na této smlouvě.
- 10.5.** Smluvní strany souhlasí se zveřejněním smlouvy v plném rozsahu ve veřejném registru dle Zákona č. 340/2015 Sb. Zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Za zveřejnění je zodpovědný nájemce.
- 10.6.** Souhlas s uzavřením nájemní smlouvy udělila Rada Kraje Vysočina usnesením č. 0741/13/2025/RK ze dne 28. 4. 2025

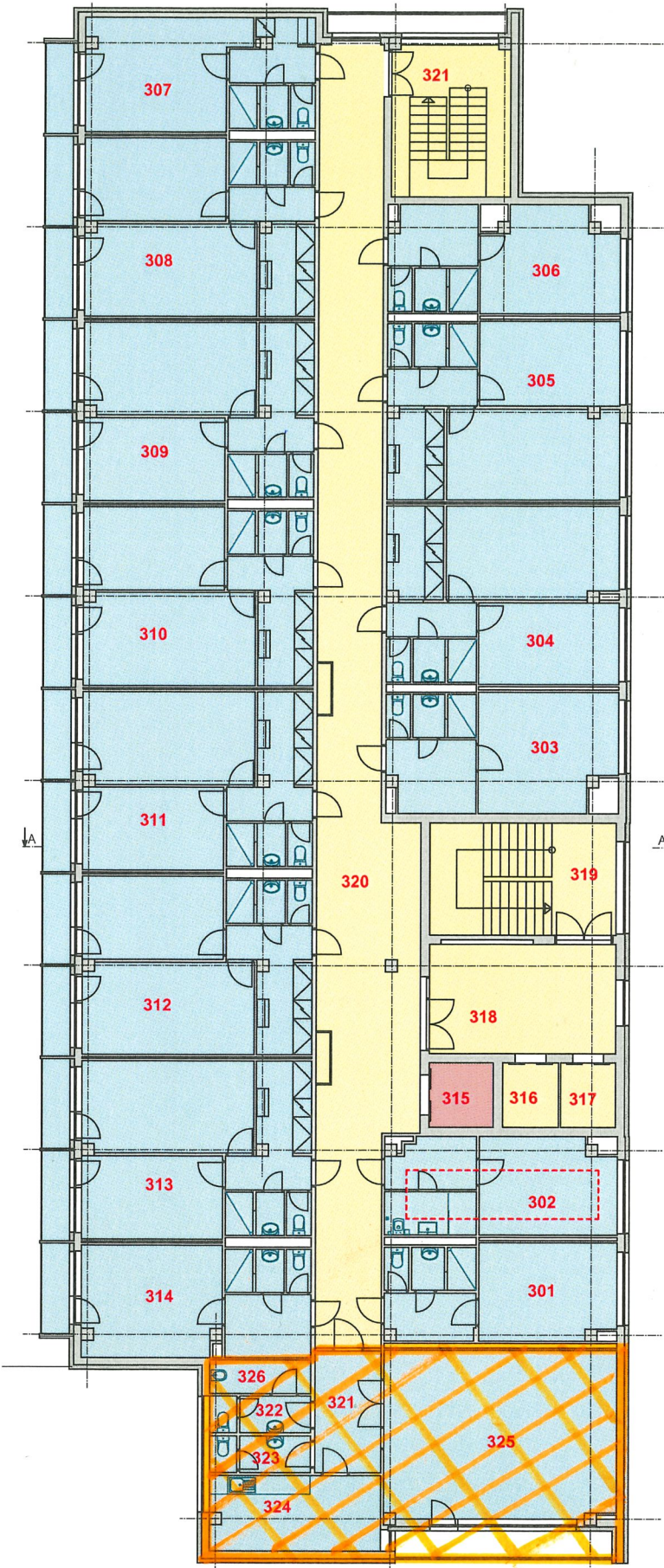
V Třebíči dne 29.4.2025

Za pronajímatele:
Richard Horký
jednatel

Nájemce:
Mgr. Roman Křivánek
ředitel

PŘÍLOHA Č.1

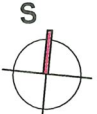
ORANŽOVĚ VYZNAČENY
PROSTORY SLOUŽÍCÍ
PODNIKÁNÍ („PŘEDMĚT
PRONÁJMU“) O CELKOVÉ
VÝMĚŘE 75,05 m².



4.NP - 3. PODLAŽÍ - LEGENDA MÍSTNOSTÍ


	m.č.	Název místnosti	Plocha
			0,00 m ²
KOMERČNÍ PROSTORY	301	KANCELÁŘ	22,63
KOMERČNÍ PROSTORY	302	KANCELÁŘ	22,70
KOMERČNÍ PROSTORY	303	KANCELÁŘ	27,42
KOMERČNÍ PROSTORY	304	KOSMETIKA, SOLÁRIUM	42,05
KOMERČNÍ PROSTORY	305	KOSMETIKA, MASÁŽE	42,25
KOMERČNÍ PROSTORY	306	KOSMETIKA, MANIKÚRA	23,93
KOMERČNÍ PROSTORY	307	MANIKÚRA	29,24
KOMERČNÍ PROSTORY	308	KOSMETIKA, TĚTOVÁNÍ	46,93
KOMERČNÍ PROSTORY	309	KANCELÁŘ	46,93
KOMERČNÍ PROSTORY	310	KOSMETIKA, MANIKÚRA	47,06
KOMERČNÍ PROSTORY	311	KANCELÁŘ	47,04
KOMERČNÍ PROSTORY	312	KOSMETIKA	46,93
KOMERČNÍ PROSTORY	313	KOSMETIKA	47,07
KOMERČNÍ PROSTORY	314	KOSMETIKA	28,58
KOMERČNÍ PROSTORY	321	CHODBA	8,55
KOMERČNÍ PROSTORY	322	WC MUŽI	3,90
KOMERČNÍ PROSTORY	323	WC ŽENY	3,90
KOMERČNÍ PROSTORY	324	KUCHYŇKA	13,56
KOMERČNÍ PROSTORY	325	UČEBNA	41,51
KOMERČNÍ PROSTORY	326	ÚKLID	3,63
			595,81 m ²
PROVOZNÍ PROSTORY	315	NÁKLADNÍ VÝTAH	4,41
			4,41 m ²
SPOLEČNÉ PROSTORY	316	OSOBNÍ VÝTAH 01	3,78
SPOLEČNÉ PROSTORY	317	OSOBNÍ VÝTAH 02	3,78
SPOLEČNÉ PROSTORY	318	HALA	21,57
SPOLEČNÉ PROSTORY	319	SCHODIŠTĚ 01	22,17
SPOLEČNÉ PROSTORY	320	CHODBA	102,31
SPOLEČNÉ PROSTORY	321	SCHODIŠTĚ 02	19,20
			172,81 m ²
			773,03 m ²

75,05 m²



LEGENDA - ÚČEL MÍSTNOSTÍ

- SPOLEČNÉ PROSTORY
- PROVOZNÍ PROSTORY
- KOMERČNÍ PROSTORY
- UBYTOVACÍ PROSTORY
- TECHNICKÉ PROSTORY

ZODPOVĚDNÝ PROJ.: Ing. Jan Lukášek	HL. INŽENÝR PROJ.: Ing. Jan Lukášek	VYPRACOVAL: Ing. Jan Lukášek	KONTROLOVAL: Ing. Jan Lukášek	 Plán projekt Kapucín, s.r.o. Blahoslavova 97/10 674 01 Třebíč www.planprojekt.kapucin.cz
INVESTOR: ATOM s.r.o., Velkomeziříčská 640/45, 674 01 Třebíč	MÍSTO STAVBY: Tomáše Bati Třebíč - Borovina, 674 01			
NÁZEV AKCE: HOTEL ATOM, BLOK B - PASPORT				FORMÁT: 2 x A4 MĚŘÍTKO: 1:150
ČÁST PROJEKTU: D 1.1 - Architektonicko stavební řešení				Č. VÝKRESU: D.1.1 - 04
OBSAH VÝKRESU: PŮDORYS 4.NP - 3. podlaží				OTISK AUTORIZAČNÍHO RAZÍTKA

Příloha č.2

Výpočet a specifikace nájemného a služeb s ním spojených
Uvedené ceny jsou bez DPH.

Výpočet nájemného (317)

Budova	patro	místnost	plocha m2	cena / m2	měsíční nájem	roční nájem
A	4NP	kancelář 317	41,51	1118,2	3 868 Kč	46 416 Kč
A	4NP	kuchyňka	13,56	1118,2	1 264 Kč	15 163 Kč
A	4NP	chodba	8,55	1118,2	797 Kč	9 561 Kč
A	4NP	WC	7,8	1118,2	727 Kč	8 722 Kč
A	4NP	komora	3,63	1118,2	338 Kč	4 059 Kč

Celkem pronajato 75,05

nájemné celkem: 6 993 Kč 83 921 Kč

Parkování měsíčně 1 200 Kč ročně 14 400 Kč

Dodávky služeb - paušální platby

položka:	měsíčně
Tuhý domovní odpad	313 Kč
Uklid společných prostor	313 Kč
Výtah	350 Kč
Osvětlení společných prostor	198 Kč
Celkem za služby	1 174 Kč

Zálohy na dodávky energií

položka:	
Teplo	3 565 Kč
Elektřina	1 320 Kč
vodné a stočné	440 Kč
Celkem za energie	5 325 Kč

Měsíční úhrada celkem: 14 692 Kč

Energie budou jednou ročně vyúčtovávány a to následujícím způsobem:

Pro tyto prostory připadají následující objemy spotřebovaných energií za měsíc:

teplo a teplá voda 4,57 GJ
elektřina 220 kWh
vodné a stočné 4 m3

Na tyto spotřeby jsou účtovány zálohy, jejichž předpokládaná cena je:

teplo a teplá voda 780,-Kč/1GJ
elektřina 6,-Kč/1kWh
vodné a stočné 110,-Kč/1m3

Konečná cena se stanoví vynásobením skutečných cen uvedeným množstvím.

Od konečné ceny se odečtou zálohy a rozdíl bude k vrácení nebo doúčtování.

.....
pronajímatel

.....
nájemce