

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

Smluvní strany:

Tělovýchovná jednota Neratovice z.s., IČ 185 84 926
se sídlem Kpt. Jaroše 233/26, 277 11 Neratovice
zast. Vladimírem Kaňkou, předsedou
kontaktní e-mail:
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

SOŠ a SOU Neratovice

IČ: 683 834 95
se sídlem: Školní 664, 277 11 Neratovice
zast. Ing. Marcela Hrejsová, MBA, ředitelka školy
telefonní číslo: 313 100 700 | 315 684 145
e-mail: hrejsova.marcela@sosasou.cz
Datová schránka ID: m4qw7wd
(dále jen „**nájemce**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. (občanského zákoníku) tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání:

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

1. Vlastnictví nemovitosti

- 1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku st.p.č. 1521 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 1575 m², jehož součástí je **budova s č.p. 1023** (objekt k bydlení), vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, v obci a k.ú. **Neratovice**, zapsané na LV č. 1022.
- 1.2. Tuto skutečnost ověřily smluvní strany náhledem do katastru nemovitostí na internetu.

2. Předmět nájmu

- 2.1. Předmětem nájmu je **nebytový prostor č. 121 o celkové výměře 98,75 m²**, který se nachází v přízemí budovy na pozemku blíže specifikovaného v čl. I. této smlouvy (dále jen „**nebytový prostor**“).
- 2.2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci nebytový prostor do užívání k účelu provozování **kadeřnictví** a nájemce nebytový prostor k tomuto účelu do užívání přijímá. K jinému užívání nebytového prostoru je nutný písemný souhlas pronajímatele.
- 2.3. Nebytový prostor nevykazuje závady, které by bránily jeho užívání. Nájemce je se stavem nebytového prostoru ke dni podpisu této smlouvy obeznámen, neboť před podpisem této smlouvy si pronajatý nebytový prostor pečlivě prohlédl a neshledal na něm žádných závad.

3. Doba nájmu

- 3.1. Nebytový prostor se pronajímá na dobu neurčitou.
- 3.2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní době, pokud:
- i. nájemce poruší hrubě svou povinnost vyplývající z této smlouvy;
 - ii. nájemce je odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli;
 - iii. má-li být nebytový prostor vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné se skladem nebo budovou naložit tak, že nebytový prostor nebude možné vůbec užívat, nebo
 - iv. je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu,
- 3.3. Pronajímatel má právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu nebytový prostor odevzdal, nejpozději však do 5-ti dnů od skončení nájmu, pokud nájemce poruší své povinnosti vyplývající z této smlouvy zvláště závažným způsobem. Účinky výpovědi z nájmu nastávají ke dni převzetí výpovědi nájemcem, nejpozději však desátým dnem ode dne předání listiny o výpovědi k poštovní přepravě.
- 3.4. Smluvní strany se dohodly, že o zvlášť závažný způsob porušení této smlouvy se jedná, zejména nezaplatil-li nájemce nájemné za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li nebytový prostor nebo budovu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které budovu rovněž užívají, nebo užívá-li nebytový prostor neoprávněně jiným způsobem nebo k jinému účelu než bylo ujednáno. Pronajímatel není povinen informovat nájemce předem o takovém zvlášť závažném způsobu porušení, které může být důvodem k vypovězení této smlouvy bez výpovědní doby.
- 3.5. Ukončením nájmu není dotčen nárok pronajímatele na úhradu všech nájemcových dluhů plynoucích z této smlouvy včetně náhrad škod na majetku pronajímatele způsobených nájemcem.
- 3.6. Nájemce se zavazuje, že nebude-li mezi nájemcem a pronajímatelem písemně sjednáno jinak, odevzdá pronajímateli čistý a vyklizený nebytový prostor nejpozději v den následující po skončení nájmu, a to v takovém stavu, v jakém mu byl předán, se zohledněním běžné míry opotřebení. O předání a převzetí skladu sepiší smluvní strany předávací protokol. Spolu s vrácením nebytového prostoru je nájemce povinen předat pronajímateli všechny klíče od nebytového prostoru a budovy. Pro případ, že nájemce nevyklidí a nepředá nebytový prostor pronajímateli ke dni ukončení této smlouvy, je pronajímatel výslovně nájemcem zmocněn, aby sklad vyklidil svémocí na náklady nájemce. Nájemce pro tento případ dává pronajímateli výslovný souhlas ke vstupu do nebytového prostoru, a to i bez vědomí nájemce a za současného překonání překážky, a rovněž nájemce uděluje souhlas k vyklizení všech movitých věcí, které se v nebytovém prostoru nacházejí s tím, že postačí jejich uložení do nezabezpečeného přístřešku. Riziko ztráty či poškození některé z movitých věcí jdou k tíži nájemce. Pronajímatel je oprávněn veškeré vyklizené věci zadržet, a to až do úplného uhrazení závazků nájemce, plynoucích z této smlouvy. Pokud k úhradě závazků nájemce z této smlouvy včetně všech sankcí a příslušenství nedojde ve lhůtě do 6 měsíců ode dne zadržení movitých věcí, je pronajímatel oprávněn veškeré zadržené věci prodat za cenu nejméně 30 % z ceny obvyklé a výtěžek z prodeje použít na úhradu pohledávky pronajímatele za nájemcem.
- 3.7. Dojde-li k prodlení nájemce s vrácením nebytového prostoru, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení s předáním nebytového prostoru. Tím není dotčeno případné právo pronajímatele na náhradu škody.

4. Nájemné

- 4.1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran na částku **14 813,- Kč měsíčně**.
- 4.2. Nájemce platí sám náklady na spotřebovanou elektrickou energii, telekomunikační poplatky a případné další služby v nebytovém prostoru, které si sám zajistí u jejich poskytovatelů. Spolu s nájemným dále nájemce hradí měsíční zálohu ve výši **7 500,- Kč** za služby, spojené s užíváním nebytového prostoru, kterými jsou dodávka vody a tepla, odvod odpadních vod, správa nemovitosti a drobné opravy. Výši záloh na služby je pronajímatel oprávněn jednostranně změnit v závislosti na aktuální výši nákladů na tyto služby. Pronajímatel provede 1x za kalendářní rok na základě skutečné spotřeby nájemce vyúčtování přijatých záloh na tyto služby.

- 4.3. **Nájemné spolu se zálohami na služby v celkové výši 22 313,- Kč je nájemce povinen hradit za kalendářní měsíc nejpozději k 15. dni příslušného měsíce, a to bezhotovostním převodem na účet č. 131-1033650207/0100 vedený u KB, variabilní symbol 120.**
- 4.4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že neurčí-li pronajímatel jinak, platby od nájemce se bez ohledu na případné identifikace a její určení ze strany nájemce, započítávají na pohledávku pronajímatele v tomto pořadí: 1) náklady spojené s uplatněním pohledávky (v pořadí náklady za upomínku, výzvu k úhradě, smluvené náklady advokáta, paušální náklady dle ust. § 3 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., náklady řízení - soudní poplatek, odměna advokáta za zastupování v nalézacím řízení, exekčním řízení), 2) splátka nájemného (od nejdříve splatného nájemného), 3) úroky z prodlení, 4) poplatky z prodlení, 5) smluvní pokuty (v pořadí jejich vzniku) a 6) náhrada škody.
- 4.5. Smluvní strany si sjednávají inflační doložku, na jejímž základě je pronajímatel po dobu trvání nájemního vztahu oprávněn z důvodu inflace, každoročně, vždy k 1. únoru příslušného roku, počínaje 1. únorem 2026, jednostranně zvýšit nájemné o „míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok“, vyhlášenou Českým statistickým úřadem (první změna výše nájemného bude tedy provedena od 1.2.2026 podle míry inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za kalendářní rok 2025) a to pouze v případě, že roční inflace bude vyšší než 3%. Toto navýšení musí pronajímatel písemně sdělit nájemci.

5. Prodlení nájemce

- 5.1. V případech, kdy nájemce je nebo byl v prodlení s úhradou nájemného, záloh na služby, vyúčtování služeb nebo jejich částí, nebo jakéhokoli jiného závazku z této Smlouvy (dále jen „Peněžitý dluh“) a pronajímatel byl z tohoto důvodu nucen zaslat nájemci upomínku nebo výzvu k úhradě, zavazuje se nájemce výslovně, že uhradí pronajímateli za každou odeslanou upomínku poplatek ve výši 200,-Kč a výzvu k úhradě poplatek ve výši 400,-Kč coby smluvené náklady spojené s uplatněním pohledávky. Poplatek je splatný ve lhůtě uvedené v upomínce nebo výzvě k úhradě. Upomínku a výzvu k úhradě lze nájemci zaslat i na emailovou adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, nesdělí-li nájemce pronajímateli emailovou adresu jinou.
- 5.2. V případech, kdy nájemce je nebo byl (i opakovaně) v prodlení s úhradou Peněžitého dluhu nebo plněním jiné povinnosti (předat či vyklidit byt) a pronajímatel byl z tohoto důvodu nucen předat svému smluvnímu právnímu zástupci věc (vymáhání Peněžitého dluhu nebo jiné nesplněné povinnosti) k dalšímu řešení, zavazuje se nájemce výslovně, že uhradí pronajímateli k rukám jeho právního zástupce za přípravu a/nebo uzavření dohody o uznání dluhu a jeho úhradě, stejně tak za vypracování a odeslání každé výzvy k plnění Peněžitého dluhu, výpovědi z nájmu bytu, výzvy k vyklizení bytu apod. náklady na služby tohoto právního zástupce pronajímatele coby smluvené náklady spojené s uplatněním pohledávky (dále jen „smluvené náklady advokáta“), a to za každý takový úkon ve výši, která se rovná součtu výše sazby mimosmluvní odměny advokáta za jeden úkon právní služby dle ust. § 6, 7 a 11 a výše režijního paušálu dle ust. § 13 odst. 3 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., v platném znění (v případě jejího zrušení jiného právního předpisu upravujícího odměnu advokáta za právní služby) zvýšených o příslušnou sazbu DPH, pokud je právní zástupce plátcem DPH. To vše bez ohledu na skutečnost, zda dojde k zahájení nalézacího řízení proti nájemci z titulu shora uvedeného nesplaceného peněžitého dluhu. Splatnost každé jednotlivé položky smluvených nákladů je tímto sjednána na 3. kalendářní den ode dne učinění právního úkonu (uzavření dohody, odeslání výzvy k plnění, výpovědi z nájmu bytu atd.).
- 5.3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý den prodlení, v případě, že nezaplatí pronajímateli řádně a však nájemné nebo jakýkoli jiný splatný závazek z této smlouvy.

6. Práva a povinnosti pronajímatele

- 6.1. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly stavu pronajatých prostor, zejména v souvislosti s opravami a údržbou budovy, s kontrolami a revizemi rozvodů elektřiny a plynu, plynových

spotřebičů, kouřových cest a s odečty a kontrolou funkčnosti vodoměrů. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do nebytového prostoru za účelem kontroly jeho stavu.

- 6.2. Pronajímatel domu zajišťuje na svůj náklad správu budovy, údržbu a opravy společných prostor budovy, pevných rozvodů v budově i bytech a nebytových prostorech, vnějších dveří, střechy a fasád včetně vnějších nátěrů oken, revize rozvodů elektřiny, plynu a požárního vodovodu a kontroly protipožární prevence ve společných prostorách budovy, revize hromosvodů.

7. Práva a povinnosti nájemce

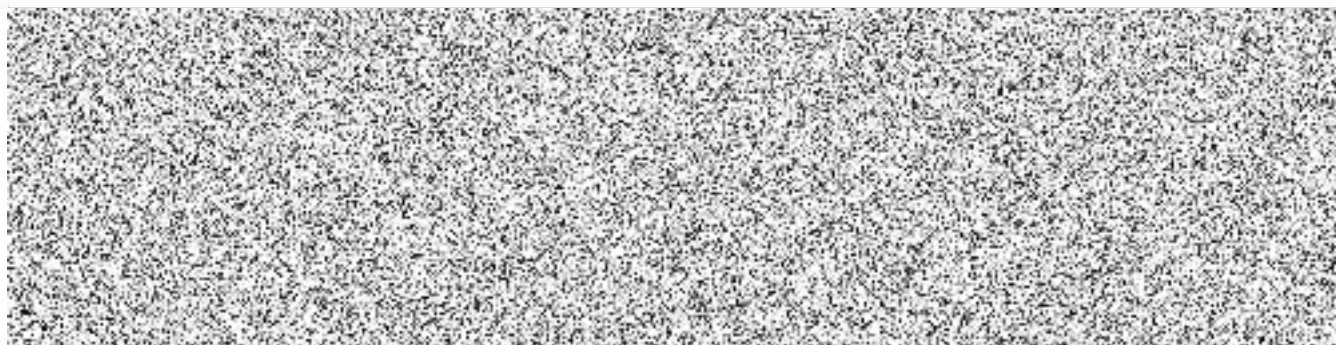
- 7.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor a požívat plnění spojená s užíváním nebytového prostoru (služby), a to řádně, za úhradu a v rozsahu a za podmínek stanovených obecně závaznými předpisy a touto smlouvou. Přitom jsou všichni uživatelé nebytového prostoru povinni maximálně šetřit a chránit užívaný majetek pronajímatele a dodržovat dobré mravy, zejména dbát, aby v budově bylo vytvořeno prostředí zajišťující i ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv. Nájemce odpovídá pronajímateli i za osoby, které má u sebe na návštěvě.
- 7.2. Nájemce bude zajišťovat na svůj náklad úklid, opravy a údržbu vnitřního vybavení nebytového prostoru. Za provoz a užívání vnitřního vybavení a případné škody způsobené užíváním nebo závadami tohoto vybavení je nájemce odpovědný.
- 7.3. Eventuální škody na majetku pronajímatele způsobené nájemcem, nebo osobami, které s jeho souhlasem nebytový prostor navštěvují, je nájemce povinen odstranit na vlastní náklady, popř. uhradit pronajímateli náklady na jejich odstranění.
- 7.4. Nájemce se zavazuje, že bez písemného souhlasu pronajímatele a odsouhlasení projektové dokumentace příslušným stavebním úřadem (je-li předepsáno) nebude provádět žádné stavební nebo jiné podstatné změny v nebytovém prostoru shora uvedeného domu, a to ani na svůj náklad. Pokud tyto své závazky poruší, bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn na něm požadovat, aby neprodleně odstranil takové změny na svůj náklad.
- 7.5. Stavební úpravy a změny provedené nájemcem v nebytovém prostoru se souhlasem pronajímatele zůstanou po skončení nájmu ve vlastnictví pronajímatele bez nároku na náhradu za provedenou investici.
- 7.6. Jestliže nájemce ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti ve skladu spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámí tuto skutečnost pronajímateli. Současně označí osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do nebytového prostoru v případě, kdy to bude nezbytně nutné. Nemá-li nájemce takovou osobu k dispozici, předá pronajímateli zapečetěné klíče od nebytového prostoru. Pronajímatel vstoupí do nebytového prostoru v případě nezbytnosti jen se svědkem a o vstupu bude neprodleně informovat nájemce.

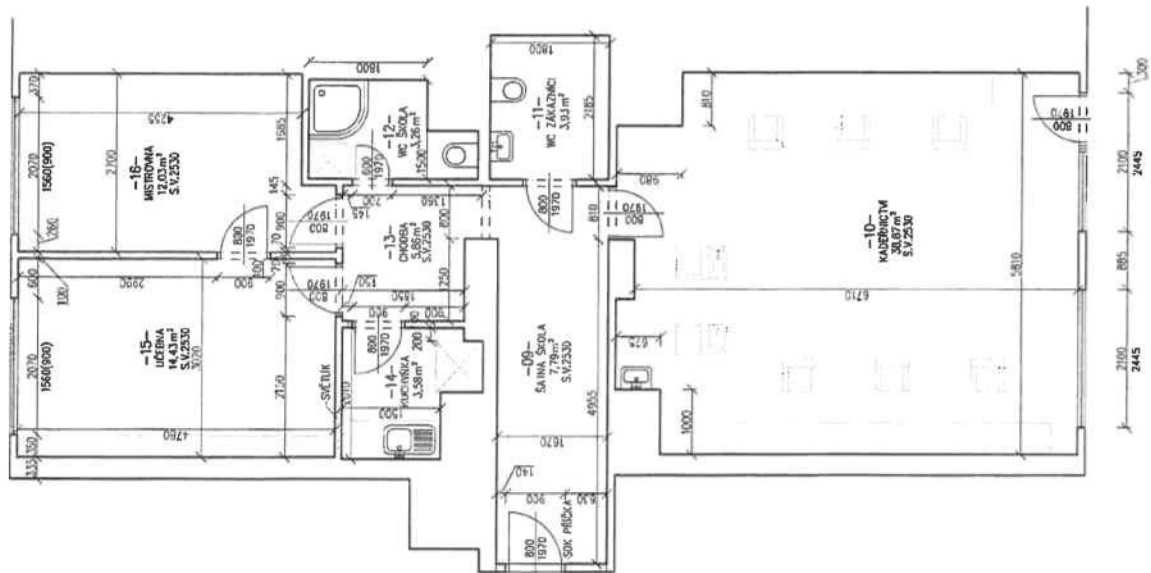
8. Ostatní ujednání

- 8.1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené výslovně touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
- 8.2. Smluvní strany dále sjednávají, že nájemce uděluje pronajímateli podpisem této Smlouvy souhlas se zpracováním osobních údajů týkajících se jeho osoby ve smyslu § 5 odst. 2 zákona č. 101/2000 sb., o ochraně osobních údajů, a to na dobu neurčitou za účelem úplné realizace veškerých práv a povinností pronajímatele plynoucích z této smlouvy.
- 8.3. Smluvní strany sjednávají oprávnění pronajímatele se při výkonu svých práv a povinností vyplývajících, byť podmíněně, z této Smlouvy nebo z právních předpisů, nechat se v neomezeném rozsahu zastupovat třetí osobou nebo třetími osobami, s čímž vyslovuje nájemce podpisem smlouvy svůj souhlas.
- 8.4. U posílaných dokumentů se považuje za datum doručení datum 10 dnů po prokazatelném odeslání na doručovací adresu dle této smlouvy, pokud některá smluvní strana neprokáže jinak.
- 8.5. Pronajímatel nájemci neodpovídá za škodu na věcech vnesených do prostoru nájmu.
- 8.6. V případě, že některé ustanovení smlouvy se ukáže, ať už vzhledem k platnému právnímu řádu, nebo vzhledem k jeho změnám, neplatným, neúčinným nebo sporným anebo některé ustanovení

chybí, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy touto skutečností nedotčena. Namísto dotyčného ustanovení nastupuje buď ustanovení příslušného obecně závazného právního předpisu, které je svou povahou a účelem nejbližší zamýšlenému účelu smlouvy, nebo (není-li takového ustanovení právního předpisu) způsob řešení, jenž je v korektním občanském a obchodním styku obvyklý.

- 8.7. Změny či doplňky této smlouvy je možné provést pouze pořadově číslovaným písemným dodatkem této smlouvy se souhlasem obou stran.*
- 8.8. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.*
- 8.9. Smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu oběma smluvními stranami a nabývá na účinnosti v plném rozsahu dne 1.1.2024.*
- 8.10. Ode dne účinnosti této smlouvy se zrušují a nahrazují se všechna předchozí smluvní ujednání týkající se předmětu této smlouvy.*
- 8.11. Obě Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou k podpisu této smlouvy plně způsobilé k právním úkonům a jejich smluvní volnost není ničím omezena. Dále smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu podrobně přečetly, zcela jednoznačně porozuměly jejímu obsahu a podepisují ji svobodně, vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s touto nájemní smlouvou připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.*





LEGENDA MÍSTNOSTI (KUCHYŇKA)

ČÍSLO	NÁZEV MÍSTNOSTI	[m ²]	POVRCH PODLAHY	POVRCH STĚN	POVRCH STROPU	POZNÁMKA
09	SÁLNA ŠKOLA	7.79	KERAMICKÁ DLAŽBA	OMÍTKA + MALBA	SDK + MALBA	
10	KUCHYŇKA	30.87	KOBEREK	OMÍTKA + MALBA	SDK + MALBA	
11	WC ZAKLADNÍ	3.93	PVC PODLAHA	OMÍTKA + MALBA	SDK + MALBA	KER. OBKLAD V. 2530
12	WC ŠKOLA	3.26	KERAMICKÁ DLAŽBA	OMÍTKA + MALBA	SDK + MALBA	KER. OBKLAD V. 2530
13	KUCHYŇKA	3.96	KERAMICKÁ DLAŽBA	OMÍTKA + MALBA	SDK + MALBA	
14	KUCHYŇKA	3.96	KERAMICKÁ DLAŽBA	OMÍTKA + MALBA	SDK + MALBA	
15	MÍSTNOST PRO MPE VLASÍ	14.43	KOBEREK	OMÍTKA + MALBA	SDK + MALBA	
16	MÍSTNOST	12.03	KOBEREK	OMÍTKA + MALBA	SDK + MALBA	
CELKOVÁ PLOCHA		88.75				

SOŠ a SOÚ Neratovice Školní 664

Kojetická 1023

Neratovice

277 11

TJ Kpt.Jaroše 233,Neratovice
Sestava: ZNAJ03

*** PŘEDPIS NÁJEMNÉHO A ZÁLOH ZA SLUŽBY ***
(platnost od 01.09.2025)

Datum: 07.05.2025
List : 1

Dům, vchod : 023 01 Adresa : Neratovice Kojetická 1023

Uživatel prostoru : SOŠ a SOÚ Neratovice Školní 664

(kód : 023 01 121 03)

** položky předpisu			** položky předpisu		
1. nájemné	...	14813	14. drobné opravy	...	0
2. jiné	...	0	15. záloha jiná	...	0
3. jiné	...	0	16. záloha jiná	...	0
4. jiné	...	0	17. záloha jiná	...	0
5. jiné	...	0	18. záloha jiná	...	0
6. teplo	...	1500	19. záloha jiná	...	0
7. teplá voda	...	4000	20. záloha jiná	...	0
8. studená voda	...	2000	součet 1.- 5 .		
9. užívání výtahu	...	0	pevné nájemné	...	14813
10. odvoz odpadu	...	0	součet 6 . -20.		
11. osvětlení	...	0	zálohy celkem	...	7500
12. úklid prostor	...	0			
13. správa nemovit	...	0	PŘEDPIS ÚHRAD :	...	22313

Číslo prostoru 121
Podlaží : 0

Kategorie : 1
Typ prostoru
bez určení

Plocha :
podlahová (teplo) 98.75
započtená nájem 98.75
podílová (vlastník) 0.00

Počet osob : 0

Dovolujeme si upozornit na ohlašovací povinnost při změně v počtech osob užívajících byt.
Tyto změny jsou rozhodné pro úpravu některých záloh za služby.

V Neratovicích dne

podpis nájemce

TJ Neratovice

