

NÁJEMNÍ SMLOUVA

(dále jen **Smlouva**)

byla uzavřena ve smyslu § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen **Občanský zákoník**)

MEZI:

- (1) **Trigema Projekt Kappa s.r.o.**, se sídlem Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5, IČO: 029 21 529, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 225262 (dále jen **Pronajímatel**); a
- (2) **Střední odborné učiliště kadeřnické, Praha 8, Karlínské náměstí 8/225**, se sídlem Karlínské náměstí 8/225, 186 00 Praha 8, IČO: 006 03 9028 (dále jen **Nájemce**),

(společně **Strany**, a každá z nich jednotlivě **Strana**).

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č.p. 578 (dále jen **Budova**), která je součástí pozemku parc. č. 693/74, vše v katastrálním území Karlín, na adrese Molákova čp. 578/36, 186 00 Praha 8.
- (B) Nájemce má zájem si pronajmout Budovu od Pronajímatele a Pronajímatel s pronájmem Budovy souhlasí za podmínek uvedených v této Smlouvě.

BYLO DOHODNUTO NÁSLEDUJÍCÍ:

1. NÁJEM A PŘEDÁNÍ BUDOVY

- 1.1 Předmět Smlouvy. Pronajímatel tímto na Dobu nájmu (jak je tento pojem definován v článku 1.3 této Smlouvy) pronajímá Budovu Nájemci a Nájemce si pronajímá Budovu od Pronajímatele.
- 1.2 Zamýšlený účel nájmu, licence a povolení. Nájemce bude užívat Budovu výhradně pro provoz kadeřnického učiliště (dále jen **Zamýšlený účel nájmu**) a v souladu s kolaudačním rozhodnutím pro Budovu; porušení této povinnosti představuje Podstatné porušení. Jakákoliv změna Zamýšleného účelu nájmu podléhá předchozímu písemnému schválení Pronajímatele.
- 1.3 Doba nájmu. Doba nájmu začne běžet k 2.9.2025 (dále jen **Datum zahájení**), a pokud nebude prodloužena dohodou Stran nebo ukončena dříve v souladu s touto Smlouvou, uplyne 30.11.2025 (dále jen **Datum ukončení**). Období od Data zahájení do Data ukončení dále jen **Doba nájmu**.
- 1.4 Předání Budovy. Strany potvrzují, že k předání Budovy Nájemci došlo dne 2.9.2025, o čemž byl mezi Stranami vyhotoven předávací protokol.

2. PLATBY NÁJEMNÉHO A POPLATKŮ ZA SLUŽBY

- 2.1 Výše Nájemného. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli od Data zahájení po celou Dobu nájmu za užívání Budovy nájemné ve výši 446.180,- Kč bez DPH za měsíc (dále jen **Nájemné**). K Nájemnému bude připočteno DPH v zákonné výši.
- 2.2 Splatnost Nájemného. Strany se dohodly, že Nájemné za měsíc:

(a) září 2025 a říjen 2025 uhradí Nájemce nejpozději do 15.11.2025;

(b) listopad 2025 uhradí Nájemce nejpozději do 15.12.2025,

a to na bankovní účet Pronajímatele číslo 241307679/0300 (dále jen **Bankovní účet Pronajímatele**) nebo případně na jiný bankovní účet (účty), který (které) Pronajímatel Nájemci písemně sdělí. Pronajímatel vystaví a doručí Nájemci fakturu – daňový doklad týkající se každé platby Nájemného.

- 2.3 Služby. Pronajímatel neposkytuje Nájemci žádné služby. Veškeré služby a média (zejména, nikoli však výlučně, dodávky elektřiny, odvoz odpadu, platby Nájemce spojené s používáním telefonů, poplatky za internet a úklid Budovy) si zajišťuje Nájemce sám a hradí Nájemce přímo příslušným poskytovatelům těchto služeb.

3. DALŠÍ PRÁVA A ZÁVAZKY STRAN

- 3.1 Vstup do Budovy. Za předpokladu, že Pronajímatel Nájemce alespoň jeden (1) pracovní den předem upozorní, bude mít Pronajímatel či jeho zástupce přístup do Budovy během pracovní doby za účelem (a) kontroly, aby se ujistil, že Nájemce dodržuje ustanovení této Smlouvy, (b) odečtu jakýchkoli měřičů médií, (c) provedení nezbytných oprav, údržby nebo jakýchkoli nutných prací, (d) odstranění jakéhokoli porušení závazných hygienických a bezpečnostních předpisů nebo v jiných naléhavých případech, nebo (e) za jakýmkoli jiným přiměřeným účelem souvisejícím s Budovou, není-li v této Smlouvě stanoveno jinak. V případech bezprostředně hrozícího nebezpečí je Pronajímatel nebo jím pověřená osoba oprávněna vstoupit do Budovy kdykoli i bez předchozího oznámení Nájemci. O uskutečnění naléhavého přístupu do Budovy je Pronajímatel povinen Nájemce dodatečně bez zbytečného odkladu informovat.

3.2 Pojištění Nájemce.

- (a) Po celou Dobu nájmu je Nájemce povinen na své náklady mít uzavřené a udržovat pojištění:
- (i) pojištění majetku ve vztahu k vybavení, nábytku, zařízení, instalacím a osobnímu majetku v Budově, nehledě na to, zda je vlastnictvím Nájemce nebo jiné osoby a instalacím Nájemce umístěným v Budově, a to alespoň proti riziku požáru, bouře, záplavy, krupobití, blesku, výbuchu, zemětřesení, leteckého neštěstí, vandalismu, protiprávního jednání třetích osob spočívající v majetkových trestných činech (zejména vloupání a loupeže) či jiné újmě způsobené poruchami vodovodního a protipožárního systému, a to na částku, kterou je nutno v místě pojištění vynaložit na znovupořízení takového majetku stejného druhu a kvality; a
 - (ii) pojištění odpovědnosti Nájemce za škodu způsobenou třetím osobám na životě, zdraví, majetku, následných a čistých finančních újmách, osobnostních újmách a na životním prostředí ve vztahu k nájmu Budově Nájemcem a jeho činnosti provozované v Budově (včetně pojištění odpovědnosti za škodu na životě, zdraví a na majetku způsobenou osobami, za něž Nájemce nese odpovědnost), a to s minimálním limitem stanoveným v Pojistné smlouvě č. 5982761262 na jednu (1) pojistnou událost.
- (b) Při uzavření této Smlouvy a dále na písemnou žádost Pronajímatele předá Nájemce Pronajímateli nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od žádosti Pronajímatele písemné potvrzení pojistitele (pojistku) o tom, že každá taková pojistná smlouva je platná a účinná.

- (c) Pokud Nájemce nepřeloží pojistnou smlouvu a/nebo certifikát či jiné osvědčení vyžadované touto Smlouvou, nebo pokud jsou podmínky pojištění Nájemce pro Pronajímatele nepřijatelné, protože nesplňují požadavky na pojištění dle tohoto článku 3.2, bude Pronajímatel oprávněn sjednat příslušné pojištění za Nájemce na výhradní náklady Nájemce, a to za podmínek obvyklých na trhu.

- 3.3 Další povinnosti Nájemce. Nájemce (a) bude dodržovat platné právní předpisy v oblasti životního prostředí, zejména pak bude jednat tak, aby nedocházelo k ekologickým škodám v Budově; (b) odpovídá za nakládání s odpady jako jejich původce ve smyslu zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a souvisejících předpisů, a to až do doby jejich předání osobě oprávněné k jejich likvidaci; (c) zabezpečí úkoly protipožární ochrany podle zákona České národní rady č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a bude dodržovat veškeré jiné bezpečnostní požadavky. Nájemce je povinen na vyžádání doložit Pronajímateli plnění povinností souvisejících s požární ochranou v Budově a předložit Pronajímateli požární dokumentaci vypracovanou v souladu s legislativními požadavky; (d) neumístí ani nepovolí umístění, nebude používat ani nepovolí používání, nebude uchovávat ani nedovolí uchovávání jakéhokoli materiálu, látek, odpadu nebo produktu, která podléhají regulaci ze strany jakýchkoli orgánů veřejné moci jako nebezpečné, toxické nebo hrubě znečišťující (nebo jinými slovy označovaná s obdobným významem), včetně jakéhokoli materiálu, látky, odpadu nebo produktu, která je dle jakéhokoli příslušného českého právního předpisu označovaná jako nebezpečný odpad, nebezpečný materiál, nebezpečná látka, znečišťující látka, kontaminant, polutant, chemická látka, toxická látka nebo hrubě znečišťující látka (nebo jinými slovy označovaná s obdobným významem), včetně ropy, azbestu a polychlorovaných bifenylů v Budově, nepřinese je a nedovolí je přinést do Budovy.

4. **PŘÍPADY NEPLNĚNÍ A PRÁVNÍ PROSTŘEDKY**

- 4.1 Právní prostředky v případě prodlení s úhradou. Pokud je Nájemce v prodlení s úhradou jakékoli částky, kterou má hradit podle této Smlouvy, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Prodlení Nájemce s úhradou jakékoli platby Pronajímateli v plné výši po dobu delší než pět (5) pracovních dnů od písemné upomínky ze strany Pronajímatele představuje Podstatné porušení.

5. **ÚDRŽBA A OPRAVY, ÚPRAVY A TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ**

5.1 Údržba a opravy.

- (a) Veškerou údržbu (zahrnující příslušné revize) a opravy (zahrnující příslušné výměny) Budovy si zajišťuje Nájemce, kromě těch, které by (podle rozumného názoru Pronajímatele) představovaly strukturální opravy Budovy většího rozsahu.
- (b) Nájemce bude bezodkladně informovat Pronajímatele o případné potřebě opravy nebo údržby Budovy nebo předmětů v něm, za něž odpovídá Pronajímatel.
- (c) Nesplní-li Nájemce tyto povinnosti týkající se oprav a údržby, je Pronajímatel oprávněn splnit povinnosti Nájemce na náklady Nájemce a Nájemce je povinen tyto náklady Pronajímateli nahradit do pěti (5) pracovních dnů od doručení příslušné faktury.
- (d) Bez ohledu na výše uvedené Pronajímatel nemá žádné povinnosti v souvislosti s opravami a údržbou jakéhokoli vybavení či zhodnocení instalovaného

Nájemcem v Budově; veškerá tato údržba a opravy jsou povinností Nájemce. Pronajímatel dále není povinen provést opravy a údržbu v případech, kdy poškození bylo způsobeno Nájemcem nebo osobami, za které Nájemce odpovídá; v takovém případě ponese náklady na opravu Nájemce. Nájemce dále odpovídá za újmy způsobené opožděným oznámením vad.

- 5.2 Úpravy Budovy. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět jakékoli úpravy, vylepšení nebo doplňky Budovy (dále jen **Úpravy**). Porušení tohoto odstavce představuje Podstatné porušení.

6. PŘEDČASNÉ UKONČENÍ TÉTO SMLOUVY

- 6.1 Důvody k ukončení. Tato Smlouva může být ukončena pouze: (a) uplynutím Doby nájmu; (b) písemnou dohodou Stran; (c) písemnou výpovědí ze strany Pronajímatele s výpovědní lhůtou (15) dnů od doručení výpovědi Nájemci v případě Podstatného porušení této Smlouvy ze strany Nájemce.
- 6.2 Vrácení Budovy. V případě, že dojde k ukončení nájmu uplynutím Doby nájmu, je Nájemce povinen do posledního dne Doby nájmu: (a) Budovu vyklidit a vyklizenou a čistou ji Pronajímateli předat, a to ve stavu, v jakém se nacházela ke Dni předání, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a (b) předat Pronajímateli veškeré klíče nebo přístupové karty, které k Budově obdržel. V případě, že dojde k ukončení nájmu na základě výpovědi, je Nájemce povinen splnit povinnosti uvedené v tomto článku 6.2 do posledního dne výpovědní doby. Pokud si Strany nesjednají jinak, bude o předání Budovy sepsán předávací protokol, a to v poslední den Doby nájmu nebo poslední den výpovědní doby. Pro Nájemce bude předávací protokol závazný i tehdy, pokud se sám předání Budovy nezúčastní. Strany se dohodly, že Nájemce nemá právo na náhradu nákladů vynaložených na změny Budovy, ani na úhradu za zhodnocení Budovy ve smyslu § 2220 Občanského zákoníku, ani na náhradu nákladů souvisejících s odstraněním zhodnocení Nájemce.
- 6.3 Nevrácení Budovy. Výslovně se sjednává, že v případě prodloužení Nájemce s předáním či s vyklizením Budovy po skončení nájmu se neaplikují žádná zákonná ustanovení o automatickém prodloužení nájmu. Pokud Nájemce nepředá, nevyklidí nebo si ponechá Budovu nebo kteroukoli její část ve svém držení po ukončení této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, Strany vylučují použití § 2230 Občanského zákoníku.

7. DORUČOVÁNÍ

- 7.1 Pravidla. Jakékoli oznámení, žádost, pokyn, souhlas, schválení, potvrzení, osvědčení nebo rozhodnutí či jiné sdělení podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní (dále jen **Oznámení**) musí být učiněné písemně v českém jazyce a doručeno buď (a) na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, a to (i) osobně oproti písemnému potvrzení druhé Strany, (ii) zavedenou kurýrní službou či (iii) doporučeně prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, nebo (b) datovou zprávou do datové schránky druhé Strany.
- 7.2 Prokázání doručení. Aniž by tím byly dotčeny jiné prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že Oznámení bylo řádně doručeno: (a) v případě doručení datovou zprávou okamžikem vyzvednutí datové zprávy z datové schránky příjemcem, případně okamžikem, ke kterému nastane zákonná fikce doručení, podle toho, která z těchto událostí nastane dříve; (b) v případě osobního doručování, případně doručování kurýrem: (i) dnem faktického přijetí Oznámení; nebo (ii) dnem, kdy příjemce odepřel převzetí Oznámení; (c) v případě doručování doporučeně prostřednictvím provozovatele poštovních služeb: (i) dnem uvedeným na doručence vrácené provozovatelem poštovních služeb jako den převzetí Oznámení; nebo (ii) třetím (3.)

pracovním dnem po odeslání Oznámení; nebo (iii) dnem vyznačeným poštou jako datum, kdy příjemce Oznámení odepřel převzetí Oznámení.

- 7.3 Změny doručovacích údajů. Strany se zavazují neprodleně si sdělit změny jakýchkoli doručovacích údajů uvedených v této Smlouvě, bez povinnosti uzavřít dodatek k této Smlouvě. Strana, která neoznámí včas změnu své adresy, odpovídá druhé Straně za případnou vzniklou škodu.

8. **SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 8.1 Postoupení a podnájem. Pronajímatel je oprávněn bez souhlasu Nájemce postoupit či převést jakákoli svá práva, povinnosti a/nebo nároky vyplývajícími z této Smlouvy nebo je zajistit zástavou či s nimi jinak nakládat, a to zcela nebo zčásti, ve prospěch jakékoli třetí strany. Nájemce nepostoupí ani nepřevéde žádná ze svých práv, povinností či nároků vyplývajících z této Smlouvy žádné třetí osobě. Nájemce Budovu či jakoukoliv jeho část nedá do podnájmu ani neumožní užívání veškerých nebo některých jeho částí jakoukoli třetí osobou bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Jakékoli porušení tohoto článku 8.1 bude považováno za Podstatné porušení.
- 8.2 Oddělitelnost. Pokud je nebo se stane některé ustanovení této Smlouvy nezákonným, neplatným nebo nevymahatelným, bude od této Smlouvy odděleno a bude neúčinné pouze v rozsahu této nezákonnosti, neplatnosti nebo nevymahatelnosti a jeho oddělení nebude mít vliv na ostatní ustanovení této Smlouvy. Strany nahradí neplatné nebo nevymahatelné ustanovení novým ustanovením, jehož znění bude odpovídat úmyslu vyjádřenému původním ustanovením a touto Smlouvou jako celkem.
- 8.3 Vyšší moc. Bez ohledu na jakákoli protichůdná ustanovení této Smlouvy se Pronajímatel nedopustí porušení svých závazků anebo povinností v případě výskytu vyšší moci; pro účely této Smlouvy se vyšší mocí rozumí každá situace či událost, kterou nemůže Pronajímatel ovlivnit, zejména válka, pandemie, epidemie, stávka nebo výluka, výpadek elektrické energie, přírodní katastrofy (požár, záplavy, krupobití, atd.), veřejná nařízení či jiná omezení, znečištění, úpadek dodavatele nebo poddodavatelů, nemožnost zajistit dodávky nutné pro řádné splnění povinností podle této Smlouvy, je-li tato povinnost sjednána (jako například elektřinu, vodu, palivo nebo další veřejné služby), nebo jakákoli další závažná situace, která by mohla být považována za okolnost vyšší moci, neboť se vymyká kontrole Pronajímatele (dále jen **Vyšší moc**). Pronajímatel je povinen Nájemce o takové okolnosti Vyšší moci informovat.
- 8.4 Nebezpečí změny okolností. Nájemce tímto ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku přebírá riziko změny okolností, a proto nebude mít žádná práva podle § 1765 odst. 1 Občanského zákoníku.
- 8.5 Rozhodné právo a zákoník. Tato Smlouva a všechny mimosmluvní povinnosti vzniklé z ní nebo v souvislosti s ní se budou řídit právním řádem České republiky, zejména ustanoveními Občanského zákoníku. Kromě jiných ustanovení Občanského zákoníku, která se nepoužijí (popřípadě se použijí v pozměněné podobě) v důsledku odlišné dohody Stran v této Smlouvě, Strany v největším rozsahu povoleném právními předpisy dále vylučují použití ustanovení § 2208, § 2209, § 2210 odst. 2 a odst. 3, § 2212, § 2218, § 2220 odst. 1 poslední věta, § 2221 odst. 2, § 2222 odst. 2 a odst. 3, § 2226, § 2227, § 2230, § 2232 odst. 2, § 2247, § 2251 odst. 2, § 2253, § 2254 odst. 2, § 2266, § 2285 až § 2296 (s výjimkou první věty § 2286 odst. 1) Občanského zákoníku na tuto Smlouvu a na veškerá práva a povinnosti Stran vzniklá na základě této Smlouvy.

- 8.6 Řešení sporů. Veškeré spory, které vzniknou na základě této Smlouvy a/nebo v souvislosti s ní, budou s konečnou platností vyřešeny příslušným soudem České republiky.
- 8.7 Úplná dohoda. Tato Smlouva tvoří úplnou dohodu mezi Stranami ohledně předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškeré předchozí rozhovory, ujednání a dohody (ať již učiněné v písemné, ústní nebo jiné formě) mezi Stranami týkající se předmětu této Smlouvy. Strany tímto prohlašují, že v této Smlouvě nechybí jakákoli náležitost, kterou by některá ze Stran mohla považovat za předpoklad pro uzavření této Smlouvy.
- 8.8 Změny Smlouvy. Tuto Smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oběma Stranami. Změna této Smlouvy jinou než písemnou formou je tímto vyloučena.
- 8.9 Počet vyhotovení. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních s platností originálu s tím, že každá Strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.
- 8.10 Platnost a účinnost. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Stranami a účinnosti dnem uveřejnění této Smlouvy 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. Střední odborné učiliště zašle tuto Smlouvu k uveřejnění v registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do deseti (10) pracovních dnů od uzavření této Smlouvy.

[PODPISY NÁSLEDUJÍ ZA PŘÍLOHAMÍ]

PODPISOVÁ STRANA

PRONAJÍMATEL

Za **Trigema Projekt Kappa s.r.o.**

Podpis _____

Jméno: Ing. Marcel Soral

Funkce: Jednatel

NÁJEMCE

Za **Střední odborné učiliště kadeřnické, Praha 8, Karlínské náměstí 8/225**

Podpis _____

Jméno: Mgr. Jan Cigánik

Funkce: Ředitel

Střední odborné učiliště kadeřnické
Karlínské náměstí 8/225
186 00 Praha 8 - Karlín
3

