

## **S M L O U V A č. D394/00**

**o nájmu prostoru sloužícího k podnikání na dobu neurčitou  
uzavřená podle §2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník**

uzavřená mezi

### **1. Pronajímatel**

**Střední odborná škola stavební a zahradnická, Praha 9, Učňovská 1**

sídlem Učňovská 1/100, 190 00 Praha 9

IČ: 003 00 268

Bankovní spojení:

zast. ředitelem Mgr. Miloslavem Janečkem (dále jen ředitel)

(dále jen **pronajímatel**)

a

### **2. Nájemce**

**Jan Zeman&Partneři s.r.o.**

Na mokřině 2214/50, 130 00 Praha 3

IČ: 24200492

DIČ: CZ24200492

zastoupena jednatelem Janem Zemanem

telefon:

e-mail:

(dále jen **nájemce**)

## **Čl. I.**

### **Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je oprávněn nakládat s prostory v budově č.p. 100 na pozemku parc. č. 84/14, v k.ú. Hrdlořezy a obci Praha, na adrese Učňovská 1, Praha 9.
2. Pronajímatel přenechává do nájmu nájemci prostor garáže, určený jako dílna, sklad a sociální zařízení, které se nachází v přízemí budovy uvedené v předchozím odstavci. Polohu pronajímaného prostoru zachycuje situační snímek, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „**prostory**“).

## **Čl. II.**

### **Účel nájmu**

Pronajímatel přenechává prostory dle čl. I. této smlouvy nájemci jako dílenský prostor a sklad se sociálním zařízením. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výhradně k provozování služeb, které má nájemce zapsané v obchodním rejstříku.

## **Čl. III.**

### **Doba nájmu**

Pronajímatel přenechává prostory nájemci na dobu neurčitou, a to od **1.6.2014**.

#### **Čl. IV.**

##### **Skončení nájmu**

1. Smlouvu lze ukončit výpovědí kterékoliv smluvní strany. Výpovědní lhůta se sjednává v délce tří měsíců a její běh počíná od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď (z jakéhokoliv důvodu či bez uvedení důvodu) v písemné formě doručena druhé smluvní straně.
2. V případě podstatného porušení smluvních povinností jednou ze smluvních stran je oprávněna druhá smluvní strana odstoupit od smlouvy.
3. Před skončením nájmu je povinen nájemce prostory vyklidit a nejpozději v den skončení nájmu je po předchozím písemném oznámení dne a hodiny předat pronajímateli ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení.
4. Pro případ, že nájemce nevyklidí prostory do konce výpovědní lhůty nebo do konce platnosti této smlouvy, se sjednává smluvní pokuta ve výši 200 % měsíčního nájemného pro první den prodlení a dále smluvní pokuta ve výši 20 % měsíčního nájemného za každý další den prodlení s předáním prostor. Vedle této smluvní pokuty má pronajímatel právo na náhradu škody a ušlý zisk minimálně ve výši sjednaného nájemného.

#### **Čl. V.**

##### **Nájemné a jeho splatnost**

1. Měsíční nájemné se sjednává ve výši 32,02 Kč/m<sup>2</sup>/ + DPH v zákonné výši za prostory o celkové rozloze 225,70 m<sup>2</sup>. Nájemné se platí v korunách a je splatné měsíčně na základě faktury do 15ti dnů od jejího doručení na účet pronajímatele uvedený na faktuře.
2. Měsíční nájemné tedy činí: 7 227,-Kč + DPH v zákonné výši.
3. Za den zaplacení nájemného se považuje den připsání nájemného na účet pronajímatele.
4. Smluvní strany sjednávají, že od 1.4. každého kalendářního roku počínaje rokem 2015 se nájemné zvýší o počet procentních bodů inflace vykázané ČSÚ za předchozí kalendářní rok. Výši nájemného po zvýšení o inflaci je povinen pronajímatel písemně oznámit nájemci do konce měsíce dubna příslušného kalendářního roku. Takto zvýšené nájemné je základem pro výpočet nájemného pro další rok.
5. Pro případ prodlení s platbami dle této smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý den prodlení. Splatnost smluvní pokuty je 15 dní ode dne doručení jejího vyúčtování nájemci. Smluvní pokuta dle této smlouvy se nezapočítává na náhradu škody.

#### **Čl. VI.**

##### **Služby spojené s nájmem**

1. Úhrada za služby spojené s nájmem prostor není součástí nájemného. Pronajímatel poskytuje tyto služby:
  - dodávka tepla měsíční platba ve výši 852,- Kč
  - ostatní služby (ostraha, odvoz odpadu, úklid společných prostor a dodávka elektřiny do společných prostor) měsíční platba ve výši 1 050,- Kč
2. Cena za spotřebu elektrické energie a vody bude hrazena čtvrtletně na základě odpočtového měřidla dle skutečné ceny v daném období.

3. Nájemce je povinen spolu s nájemným hradit měsíční platby na služby v celkové výši **1 902,- Kč + DPH** v zákonné výši.
4. Pronajímatel je oprávněn v závislosti na spotřebě nájemce i na aktuální ceně služeb přiměřeně zvýšit měsíční zálohy, a to formou písemného oznámení nájemci.

## **Čl. VII.**

### **Další ujednání**

1. Nájemce nemá právo přenechat prostory, ani jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce nemá právo užívat prostory k jinému než dohodnutému účelu a provádět jakékoli stavebně technické úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce má právo umístit na budovu specifikovanou v čl. I. odst. 1. této smlouvy vhodným způsobem své označení a reklamu, a to po předchozím písemném schválení pronajímatele.
4. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do nebytových prostor (např. z důvodu odstranění technických závad, odstranění možnosti vzniku škody na majetku, požární kontroly apod.).
5. Nájemce je povinen pronajímateli neprodleně hlásit poškození nebytových prostor, zajistit odstranění škod jím způsobených a umožnit pronajímateli odstranění škod ostatních.
6. Nájemce je povinen v nebytových prostorách dodržovat platné předpisy, zejména hygienické, požární a bezpečnostní, a počínat si tak, aby svojí činností neohrozil majetek pronajímatele ani zdraví osob zdržujících se v objektu.
7. Pronajímatel s nájemcem si navzájem odpovídají za způsobenou škodu podle ustanovení Občanského zákoníku. Za škodu způsobenou osobám z řad návštěvníků prostor a dalším osobám v souvislosti s provozováním činnosti nájemce, odpovídá nájemce.
8. Pravidelné revize si zajišťuje nájemce sám na vlastní náklady, pronajímateli je povinen bezprostředně po revizi předložit její kopii.
9. Budova specifikovaná v čl. I. odst. 1. této smlouvy je nepřetržitě střežena.
10. Pronajímatel neodpovídá za škody na věcech nájemce způsobené odcizením, ztrátou nebo poškozením, které nastanou v prostorách nebo budou způsobeny třetími osobami, pokud takovéto škody vzniknou bez zavinění pronajímatele.
11. Pro případ mimořádné události, kdy by bylo nutné prostor otevřít, musí být uloženy jedny klíče od vstupních dveří do prostor ve vrátnici budovy specifikované v čl. I. odst. 1. této smlouvy, a to v obálce s označením nájemce a jeho podpisem.

**Čl. VIII.**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající ustanovením zák. č.89/2012 Sb. v platném znění, občanského zákoníku.
2. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – dispoziční pláněk prostor.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, z nichž každá strana obdrží jeden.
4. Smlouvu lze měnit pouze písemnými a oboustranně podepsanými dodatky.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.6.2014.
6. Obě strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly a uzavírají ji svobodně a vážně, obsah této smlouvy je pro ně určitý a srozumitelný a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 29.5.2014

V Praze dne 29.5.2014

.....  
pronajímatel:  
**Střední odborná škola stavební a  
zahradnická, Praha 9, Učňovská 1**  
ředitel Mgr. Miloslav Janeček

.....  
nájemce  
**Jan Zeman & Partneři s.r.o.**  
**Praha 3, Na mokřině 2214/50**  
jednatel Jan Zeman

**Střední odborná škola stavební a zahradnická**  
**Praha 9, Učňovská 1**  
**PSČ 190 00**  
**tel.: 266 106 111**  
**fax: 284 827 986**    - 15 -

**Dodatek č. 1 (D394/01) ke smlouvě o nájmu nebytových prostor  
č. D394/00 ze dne 29.5.2014**

**1. Pronajímatel**

**Střední odborná škola Jarov**

sídlem Učňovská 100/1, 190 00 Praha 9

IČO: 00300268

Bankovní spojení:

zast. Ředitelem Mgr. Miloslavem Janečkem (dále jen ředitel)

(dále jen pronajímatel)

**2. Nájemce**

**Jan Zeman a partneři s.r.o.**

sídlem: Na mokřině 2214/50, 130 00 Praha 3 – Žižkov

IČO: 24200492

Zastoupena p. Janem Zemanem

(dále jen nájemce)

**Předmětem tohoto dodatku je změna sídla nájemce**

Na základě žádosti o přenesení sídla firmy ze dne 1.11.2021 se mění sídlo nájemce na adresu:  
**Učňovská 100/1, 190 00 Praha 9**

**Čl. IX**

**Závěrečná ustanovení**

1. Všechny ostatní články a body nájemní smlouvy ze dne 29.5.2014 nezměněné tímto dodatkem, zůstávají nadále v platnosti.
2. Tento Dodatek nabývá platnosti dnem podpisu, účinnosti dnem 1.1.2022.
3. Dodatek je sepsán ve 2 stejnopisech, z nichž každá strana obdrží 1 vyhotovení.

V Praze dne *1. 11. 2021*

V Praze dne *1. 11. 2021*

Pronajímatel  
**Střední odborná škola Jarov**  
**Učňovská 100/1 Praha 9**  
**Ředitel Mgr. Miloslav Janeček**

Nájemce  
**Jan Zeman a partneři s.r.o.**  
**p. Jan Zeman**

**Věc. Žádost o přenesení sídla firmy**



V Praze 1. listopadu 2021

Vážený pane řediteli,

chtěl bych Vás požádat, zda bych mohl přesunout sídlo své firmy Jan Zeman & Partneři s.r.o. IČ:24200492 na adresu školy Učňovská 1, Praha 9.

Datum zapsání do rejstříku firem bych rád provedl k 1. lednu 2022

Sídlo firmy by bylo vázáno mojí účastí na pronájmu dílny a kanceláře v areálu školy, které již tu mám.

Předem děkuji za kladný souhlas

***Přeji hezký den malíř - lakýrník Jan Zeman***