SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

Smluvní strany:

Střední průmyslová škola strojnická Olomouc
IČ: 00601748
se sídlem 17. listopadu 995/49, Olomouc, PSČ 779 00,
zastoupena Mgr. Karlem Neumannem, ředitelem školy
bankovní spojení:
(dále „pronajímatel“)

a
Apis Innovation s.r.o.
IČ: 04844637
se sídlem kpt. Nálepky 962/13, 779 00 Olomouc
zastoupena Janem Rájou, jednatelem společnosti
bankovní spojení:
telef. kontakt:
(dále „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání dále jen, smlouva“

I.
Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je oprávněn hospodařit nemovitým majetkem, jejímž výlučným vlastníkem je Olomoucký kraj, se sídlem Jeremenkova 1191/40a, Hodolany 779 00 Olomouc, a to mimo jiné s pozemkem p. č. st. 1179 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba stojící na tomto pozemku - budova č. p. 995 v části obce Olomouc, stavba občasného vybavení, vše nacházející se v kat. území Olomouc – město, obec Olomouc, zapsaného na listu vlastnictví č. 292 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, kat. pracoviště Olomouc. Budova se nachází na adrese 17. listopadu 995/49, 779 00 Olomouc (dále také jako „**Nemovitost**“).

2. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou prostory o celkové podlahové ploše 65m^2 nacházející se v přízemí budovy č.p. 955 sestávající se ze tří místností, předsíně, WC a koupelny, se samostatným vstupem z chodby budovy č.p. 955.

3. Touto smlouvou pronajímatel **přenechává** nájemci prostory **k dočasnému užívání, a to za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce,** a nájemce se zavazuje **platit** za to pronajímateli **nájemné dle čl. III této smlouvy**, to vše za podmínek blíže stanovených touto smlouvou.

II.
Předání předmětu nájmu a účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn pronajaté prostory užívat za účelem výkonu své podnikatelské činnosti představující „výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“. Nájemce nesmí prostory užívat k jinému účelu než k touto smlouvou sjednanému.

2. Stav prostor je nájemci ke dni podpisu této smlouvy dobře znám, kdy měl dostatek času se s ním seznámit, a to zejména prohlídkou na místě samém. Nájemce svým podpisem této smlouvy současně potvrzuje, že prostory jsou ke dni podpisu této smlouvy ve stavu odpovídajícím jeho požadavkům a potřebám a mohou sloužit sjednanému účelu nájmu.

3. Prostory jsou ke dni podpisu této smlouvy vybaveny veškerým standardním vybavením tvořícím příslušenství a součásti nemovité věci, jako jsou vypínače, zásuvky, svítidla, dveře, okna, elektrické rozvody, elektrický kotel a radiátory, elektrický boiler na teplou vodu, umyvadlo, záchodová mísa, vana, umyvadlo.

III.
Nájemné

1. Nájemné za prostory se sjednává dohodou smluvních stran na částku ve výši **10.500,- Kč (deset tisíc pět set korun českých) měsíčně**.

2. Nájemné dle článku III. odst. 1 této smlouvy nezahrnuje náklady na služby související s užíváním prostor, tj. např. odběr elektrické energie, vody, využívání do prostor zavedených telefonních linek, odvoz a likvidace odpadů, vodné stočné. Náklady na tyto služby je povinen nájemce platit v poměrné výši, která je stanovena poměrem podlahové plochy pronajatých prostor k součtu podlahových ploch v budově dle článku I. odst.1. této smlouvy. Zálohy na služby související s užíváním prostor pak byly stanoveny s přihlédnutím k úrovni cen služeb v době uzavření této smlouvy a obvyklé míře spotřeby energií takto:

a) internetové připojení VDSL 50/5 MBPS…	0,- Kč měsíčně
b) teplo …….	1 050,- Kč měsíčně
c) elektrická energie ……	1 320,- Kč měsíčně
d) vodné stočné ……. .	450,- Kč měsíčně
e) ostraha objektu ……..	220,- Kč měsíčně
f) svoz tuhého komun. odpadu ……	330,- Kč měsíčně
g) úklid ……	800,- Kč měsíčně
Celkem	**4 170,- Kč měsíčně**

3. Nájemné a zálohy za služby související s užíváním prostor jsou splatné na základě smlouvy do 20. dne kalendářního měsíce daného kalendářního měsíce, jehož se úhrada týká, a to na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

4. Dle dohody smluvních stran předloží pronajímatel nájemci do 30 dnů po obdržení vyúčtování ceny služby či energie od jejího dodavatele vyúčtování záloh zaplacených po

dobu trvání této smlouvy. Zjištěný přeplatek nebo nedoplatek ceny služeb a energií jsou smluvní strany povinny si vypořádat do 30 dnů ode dne předložení vyúčtování.

5. Pro případ prodlení s úhradou měsíčního nájemného či jeho části a/nebo v případě prodlení s úhradou záloh na služby související s užíváním prostor či jejich části se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 1 $^{0}/_{00}$ (jedno promile) z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 3 dní od doručení písemné výzvy k úhradě smluvní pokuty na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nárok pronajímatele požadovat náhradu škody vzniklé porušením povinnosti zajištěné smluvní pokutou vzniká v plné výši bez ohledu na sjednanou smluvní pokutu.

IV.
Povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen spravovat pronajaté prostory včetně jejich vybavení s péčí řádného hospodáře a předcházet škodám hrozícím na nich.

2. Nájemce odpovídá za škody vzniklé jeho zaviněním a porušením jeho závazků z této smlouvy a současně i za škody vzniklé zaviněním jeho obchodních partnerů a zákazníků na prostorech či Nemovitosti.

3. Nájemce je povinen se řídit pro nemovitou věc platnými předpisy, a to zejména požárními a bezpečnostními, a pravidelně zajišťovat revize vybraných technických zařízení podle úpravy obecně závazných právních předpisů a norem (tj. požární vybavení a elektrorozvody). Veškeré náklady spojené s protipožárním zabezpečením a se zajištěním bezpečnosti práce v prostorách nese nájemce.

4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu stavu pronajatých prostor a dodržování závazků nájemce z této smlouvy v běžné provozní době nájemce. Takováto kontrola může být prováděna nejvýše jedenkrát za kalendářní měsíc, pokud nejsou dány závažné důvody pro provedení kontroly mimořádné, a to v doprovodu nájemcem pověřené osoby; nájemce nesmí být takovýmito kontrolami nepřiměřeně obtěžován.

5. Pronajímatel je povinen udržovat Nemovitost v takovém stavu, aby nebyl znemožněn výkon práv nájemce z této smlouvy.

6. Nájemce je povinen prostory udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, a to po celou dobu trvání nájmu.

7. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu prostory dále pronajímat třetím osobám. Nájemce není oprávněn prostory ani jiným způsobem v jakémkoli rozsahu přenechat k podnikání či užívání jakékoli třetí osobě. Porušení této povinnosti nájemce znamená rozvazovací podmínku této smlouvy.

8. Při skončení nájmu dle této smlouvy nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce plynoucí z převzetí zákaznické základny vybudované nájemcem.

V.
Opravy a úpravy předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět údržbu a drobné opravy související s užíváním prostor. Smluvní strany se dohodly, že za běžnou údržbu se považuje údržba a oprava, jestliže náklad na jednotlivou údržbu či opravu nepřesáhne 5.000,- Kč.

2. Nájemce je povinen neprodleně pronajímateli písemně sdělit potřebu jakýchkoli oprav Nemovitosti či prostor a jejich vybavení nepodléhajících pojmu běžná údržba a drobná oprava, k jejímuž provádění je nájemce zavázán. Nesplní-li nájemce oznamovací povinnost ve smyslu předchozí věty, odpovídá za škody vzniklé či neodvrácené s ohledem na nesplnění oznamovací povinnosti.

3. V případě vzniku potřeby oprav či rekonstrukce nemovitosti a prostor vyvolaných technickým stavem, stářím nemovitosti či obdobnými skutečnostmi je nájemce povinen strpět omezení svých práv z této smlouvy proti přiměřenému snížení nájemného po dobu trvání takového stavu. Vztahy smluvních stran se pro takový případ vždy zvlášť upraví samostatným dodatkem této smlouvy.

4. Jakékoli změny, opravy, stavební úpravy, adaptace či rekonstrukce pronajatých prostor včetně jejich vybavení vyjma úkonů podléhajících pojmům běžná údržba a drobné opravy je nájemce oprávněn provádět **pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele** a na základě případných z povahy věci potřebných pravomocných povolení příslušných správních orgánů, a to na vlastní náklady.

5. Nájemce je oprávněn instalovat v pronajatých prostorách movitý majetek, provozní zařízení a vybavení potřebné k provozování vlastní činnosti. Nájemce je stejně tak oprávněn označit přiměřeným způsobem pronajaté prostory a vstup do Nemovitosti svým jménem (firmou) a dalšími potřebnými a vhodnými údaji vždy o tabulce o velikosti A4. Při ukončení nájmu prostor je nájemce povinen takovýto majetek, zařízení a vybavení vyklidit a odstranit případná poškození prostor vyvolaná jejich vyklizením, pokud nedojde k jiné písemné dohodě.

VI.
Skončení nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou lze před skončením doby trvání této smlouvy ukončit písemnou dohodou smluvních nebo písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran.

2. Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu vypovědět za podmínek uvedených v této smlouvě; tím není dotčeno právo smluvních stran tuto smlouvu vypovědět za podmínek stanovených zákonem, pokud tato smlouva nestanoví jinak. Výpověď musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpověď se považuje za doručenou tehdy, měl-li její adresát objektivní možnost se seznámit s jejím obsahem.

3. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodů s výpovědní dobou 3 měsíce. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem

kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

4. Pronajímatel má dále právo ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí bez výpovědní doby v následujících případech:

   - pokud se nájemce dostane do prodlení s úhradou nájemného nebo jeho části nebo záloh na služby a energie spojené s užíváním prostor či jejích částí delším než 30 dní,

   - pokud nájemce provede změnu prostor bez písemného souhlasu pronajímatele a provedené úpravy a změny prostor na svůj náklad neodstraní ani v termínu stanoveném za tímto účelem pronajímatelem,

   - pokud nájemce užívá prostor takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení a nájemce nezjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě po doručení písemné výzvy pronajímatele,

   - pokud nájemce zvlášť závažným způsobem porušuje své povinnosti z nájmu.

   Účinky takové výpovědi nastanou dnem jejího doručení nájemci. V tomto případě nájemce má povinnost prostor vyklidit a předat pronajímateli ve lhůtě 10ti dní ode dne skončení nájmu.

5. Nájemce má právo ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí bez výpovědní doby, v následujících případech:

   - pokud pronajímatel zvlášť závažným způsobem porušuje své povinnosti z nájmu,

   - pokud se pronajímatel dostane do prodlení s předáním prostor nájemci delším než 15 dní,
   - pokud pronajímatel poruší povinnost udržovat prostory v takovém stavu, aby mohl sloužit ke sjednanému účelu

   Účinky takové výpovědi nastanou dnem jejího doručení pronajímateli. V tomto případě nájemce má povinnost prostor vyklidit a předat pronajímateli ve lhůtě 10ti dní ode dne skončení nájmu.

VII.
Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou **jednoho roku od 5. 1. 2026 do 31. 12. 2026.**

2. Nájemce je povinen nejpozději ke dni skončení nájmu prostory vyklidit a předat pronajímateli ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání a převzetí prostor bude pořízen předávací protokol. Případné poškození nad rámec běžného opotřebení je povinen nájemce pronajímateli vyrovnat finančně ke dni předání, a to v cenách obvyklých ke dni předání prostor pronajímateli.

3. Za každý den prodlení s vyklizením a předáním prostor se sjednává smluvní pokuta ve výši 5.000,- Kč splatná do tří dnů po doručení písemné výzvy k její úhradě pronajímateli na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nárok pronajímatele požadovat náhradu škody vzniklé porušením povinnosti zajištěné smluvní pokutou vzniká v plné výši bez ohledu na sjednanou smluvní pokutu.

4. Nájemce se zavazuje v době 3 měsíců před skončením nájmu dle této smlouvy za přítomnosti nájemce a pronajímatele kdykoliv zpřístupnit prostor za účelem jeho prohlídky zájemci o nájem; pronajímatel oznámí nájemci termín prohlídky v přiměřené době předem.

5. V případě, že nájemce prostor ke dni skončení nájmu, resp. ke dni ust. čl. IV odst. 4 a 5 této smlouvy nevyklidí a neodevzdá pronajímateli, je pronajímatel dále oprávněn do prostor vstoupit a vyklidit jej; nájemce nese v plné výši veškeré náklady spojené s uskladněním jeho věcí.

6. Při odevzdání prostor si nájemce oddělí a vezme vše, co do prostor vložil nebo do něj vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata prostor nebo neztíží-li se tím jeho užívání; v případě, že to nebude možné, je nájemce povinen vše co do prostor vložil nebo vnesl vlastním nákladem v prostoru ponechat a nemá nárok na náhradu za zhodnocení či výstavbu prostor.

7. Za případné poškození prostor nad rámec obvyklého opotřebení je povinen nájemce pronajímateli poskytnout finanční náhradu, jež je splatná ve lhůtě 14 dní ode dne předání prostor. Při určení výše finanční náhrady se vychází z cen obvyklých ke dni předání prostor pronajímateli.

VIII.
Závěrečná ujednání

1. V ostatních otázkách touto smlouvou výslovně neupravených se práva a povinnosti smluvních stran řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění, a to zejména analogicky ust. § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a dále platnými právními předpisy České republiky.

2. Tato smlouva a dokumenty, na které odkazuje, obsahuje úplné ujednání mezi smluvními stranami, jež se vztahuje k předmětu plnění, jakož i k transakcím předvídaným touto smlouvou a nahrazuje veškerá předchozí smluvní ujednání (pokud nějaká existovala) mezi smluvními stranami, jež se vztahují k předmětu plnění, jakož i k předvídaným transakcím.

3. Změny a doplňky této smlouvy lze provést pouze písemnou formou na základě číslovaných dodatků k této smlouvě.

4. Smluvní strany se dohodly, že výslovně vylučují ujednání dle ust. § 2254 odst. 2 věta poslední.

5. Tato smlouva se uzavírá ve 2 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 1 a nájemce obdrží 1.

6. Smluvní strany po přečtení prohlašují a svými podpisy potvrzují, že této smlouvě plně porozuměly, že tato smlouva je skutečným projevem jejich vůle pravé, svobodné, vážné a omylu prosté, že není uzavírána v tísni a že vychází z pravdivých skutečností známých smluvním stranám ke dni jejího podpisu.

V Olomouci dne 5. 1. 2026 V Olomouci dne

_____ _____

pronajímatel: nájemce: