

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

Lukáš Šenbauer

bankovní spojení:

(dále jen jako „**Pronajímatel**“)

a

Střední škola obchodní, České Budějovice, Husova 9

IČO: 00510874

CZ: CZ 00510874

Se sídlem Husova tř. 1846/9, České Budějovice 3, 370 01 České Budějovice

Zastupovaná Mgr. Jarmilou Benýškovou (ředitelkou školy)

bankovní spojení:

(dále jen jako „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně též označováni jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**Smluvní strana**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění (dále jen „**Občanský zákoník**“), tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „**Smlouva**“):

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí (resp. jejich části, která tvoří prostor sloužící k podnikání):

a. jednotky č. 3, způsob využití (jiný nebytový prostor), nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy [REDAKCE], bytovém domě [REDAKCE] části obce České Budějovice, na adrese [REDAKCE], České Budějovice, umístěném na pozemku parc. č. [REDAKCE] (dále jen „**Jednotka**“); spolu se:

b. spoluvlastnickým podílem ve výši [REDAKCE] na společných částech budovy č. p. [REDAKCE] umístěné na pozemku parc. č. [REDAKCE] (dále jen „**Budova**“); a

všechny nemovité věci jsou vedeny na listech vlastnictví č. [REDAKCE] (Jednotka) a [REDAKCE] (Budova) Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, obec České Budějovice a katastrální území České Budějovice 5 (dále vše společně také jako „**Nemovitosti**“).

K Nebytovému prostoru nepřísluší sklepní kóje a přísluší jedno parkovací místo na dvoře domu. Rozsah vybavení Nebytového prostoru a jeho stav jsou uvedeny v příloze – v protokole o převzetí Nebytového prostoru. Nebytový prostor není vybavený nábytkem a zařízením.

1.2. Předmětem této Smlouvy je nájem Nebytového prostoru o dispozici 2+0, o celkové výměře podlahové plochy 41,1 m², nacházejícího se v 1.nadzemním podlaží Budovy. Nebytový

prostor sestává ze dvou místností a technického zázemí. Nebytový prostor je pronajímán včetně jeho příslušenství a vybavení popsán v předávacím protokolu.

- 1.3. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává za úplaty Nájemci do užívání Nebytový prostor za podmínek dohodnutých níže v této Smlouvě a Nájemce se zavazuje užívat Nebytový prostor výlučně za sjednaným účelem v souladu s touto Smlouvou a platit řádně a včas nájemné a další platby stanovené touto Smlouvou.
- 1.4. Nájemce se zavazuje užívat Nebytový prostor po sjednanou dobu nájmu pouze za účelem provozování této podnikatelské činnosti:
 - a) Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona - skladNájemce prohlašuje, že je oprávněn vykonávat činnost, která odpovídá sjednanému účelu nájmu a že si je vědom toho, že není oprávněn provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu. Nájemce se povinen provést veškerá právní jednání svým jménem a na svůj účet potřebná k tomu, aby Nebytový prostor užíval v souladu se všemi příslušnými právními předpisy, zejména veřejnoprávními dopadajícími na podnikatelskou činnost vyjmenovanou v tomto článku Smlouvy.
- 1.5. Nájemce je oprávněn k Nebytovému prostoru zřídit podnájemní právo nebo jinak dát Nebytový prostor, popř. i jen jeho část, do užívání třetí osobě pouze s výslovným předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Pronajímatel může udělení takového souhlasu podmínit přiměřeným zvýšením záloh za služby spojené s užíváním Nebytového prostoru. Nájemce je povinen do 5 pracovních dnů od uzavření takové smlouvy se třetí osobu předložit Pronajímateli její úředně ověřenou kopii. Tato povinnost se týká též předložení všech změn nebo ukončení předmětné smlouvy.
- 1.6. Nájemce výslovně prohlašuje, že skutečnosti týkající se Nebytového prostoru uvedené v ustanovení čl. 1.1. a 1.2. této Smlouvy jsou mu dobře známy, neboť si Nebytový prostor dostatečně prohlédl ještě před uzavřením této Smlouvy a potvrzuje, že shora uvedený Nebytový prostor včetně jeho vybavení a příslušenství se v době uzavření této Smlouvy nachází ve stavu plně způsobilém k řádnému užívání dle této Smlouvy, zejména dle čl. 1.4. této Smlouvy.

2. NÁJEMNÉ A ZÁLOHY NA SLUŽBY

- 2.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude za nájem Nebytového prostoru platit nájemné měsíčně ve výši **10.000,- Kč** (slovy: deset tisíc korun českých), a to vždy nejpozději do 25. dne předchozího měsíce, za který se nájemné platí, a to na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Bude-li splatné nájemné za kalendářní měsíc, kdy nájem trval pouze část kalendářního měsíce, Nájemce zaplatí pouze poměrnou část nájemného za dobu užívání Nebytového prostoru v takovém kalendářním měsíci.
- 2.2. Ve výši nájemného není zahrnuta případná daň z přidané hodnoty nebo jiné zákonné daně a poplatky. Stane-li se Pronajímatel plátcem daně z přidané hodnoty dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty nebo plátcem jiných daní a poplatků, budou tyto daně a poplatky připočteny k nájemnému, popř. i k jiným platbám dle této Smlouvy.
- 2.3. Nájemce je povinen vedle nájemného hradit Pronajímateli také náklady za energie, média a veškerá plnění poskytovaná spolu s užíváním Nebytového (dále vše jen společně jako „**Služby**“).

Elektrina	stálá měsíční platba 397,- Kč/měsíc
	6,3 Kč/kWh
Voda studená	stálá měsíční platba 70,- Kč/měs
	Spotřeba (vodné + stočné) 90,- Kč/m3
Teplá voda	stálá měsíční platba 55,- Kč/měs
	Spotřeba (vodné + stočné) 90,- Kč/m3
	Ohřev TUV 520,- Kč/m3
Teplo	stálá měsíční platba 250,- Kč/měs
	1,40 Kč/MJ
Popelnice	80,- Kč/měs

- 2.4.** Zálohy na Služby v celkové výši **3.000,- Kč** budou formou měsíčních záloh hrazeny na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy spolu s nájemným se splatností dle článku 2.1. této Smlouvy.
- 2.5.** Skutečná spotřeba Služeb bude Nájemci za každý kalendářní rok vyúčtována Pronajímatelem po obdržení vyúčtování za příslušné zúčtovací období od jednotlivých dodavatelů příslušných médií. Případný přeplatek na zálohách vrátí Pronajímatel Nájemci nejpozději do 14 dnů po obdržení takového vyúčtování. Případně vzniklý nedoplatek uhradí Nájemce Pronajímateli do 14 dnů od obdržení takového vyúčtování.
- 2.6.** Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení výše zálohy za Služby je Pronajímatel oprávněn přiměřeně upravit výši záloh. Změnu oznámí Pronajímatel Nájemci písemně. Nájemce je povinen tuto změnu akceptovat a hradit takto zvýšenou zálohu již v prvé platbě záloh na Služby za měsíc následující po obdržení oznámení. Toto ujednání platí obdobně pro případ, kdy u Nájemce dojde ke zvýšení počtu osob, které s Nájemcem Nebytový prostor užívají.
- 2.7.** Nájemce předá v hotovosti nebo převodem na účet před podpisem této Smlouvy Pronajímateli peněžní prostředky ve výši **20.000,- Kč** (slovy: dvacet tisíc korun českých), které budou sloužit jako jistota (kauce) k zajištění nájemného a ke splnění jiných povinností souvisejících s nájmem dle této Smlouvy. Tato jistota (kauce) slouží Pronajímateli zejména k zajištění závazku Nájemce řádně hradit nájemné, zálohy na Služby a vyúčtování záloh na Služby, k zajištění závazku řádně Nebytový prostor vyklidit a předat Pronajímateli nejpozději do skončení doby nájmu, k zajištění závazku udržovat řádně Nebytový prostor a jeho vybavení, uhradit škody způsobené na Budově nebo Nebytovém prostoru včetně jeho vybavení a příslušenství, a k zajištění závazku uhradit smluvní pokutu dle této Smlouvy a k úhradě jakýchkoli dalších pohledávek, které vzniknou Pronajímateli vůči Nájemci z této Smlouvy.
- 2.8.** V případě, že jistota dle čl. 2.7. této Smlouvy či její část bude použita k úhradě pohledávky Pronajímatele, je Nájemce povinen do 10 dnů od písemného vyzvání Pronajímatele tuto jistotu navýšit na původní výši. Jistota, či její část, bude vrácena Nájemci po řádném předání Nebytového prostoru Pronajímateli a po vyrovnání všech závazků Nájemce, tedy zejména po vyúčtování všech záloh na Služby za období nájmu dle čl. 2.5. této Smlouvy.
- 2.9.** Nezaplatí-li Nájemce nájemné, zálohy na Služby nebo nedoplatek na vyúčtování Služeb ani do 10 dnů od jejich splatnosti, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši

1000,- Kč. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu způsobené újmy v plném rozsahu. Smluvní strany proto vylučují užití ustanovení § 2050 Občanského zákoníku.

- 2.10.** Smluvní strany se dohodly, že nájemné dle čl. 2.1. této Smlouvy se průběžně indexuje (zvyšuje) vždy k prvnímu dni každého kalendářního roku v souladu se změnou míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, vyhlášené Českým statistickým úřadem, nebo jeho nástupcem, resp. orgánem či institucí, která bude v budoucnu vyhlášovat index, který bude indexu sjednanému v této Smlouvě nejbližší. Pokud takový index přestane být zveřejňován, považuje se za sjednaný jeho nástupnický index, a nebude-li existovat nástupnický index, použije se jiný v té době platný index, jež bude indexu sjednanému v této Smlouvě nejbližší. První indexace bude provedena k prvnímu dni kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, ve kterém byla tato Smlouva uzavřena. Nájemce je povinen začít platit upravenou výši nájemného od prvního dne kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po doručení oznámení o indexaci. Nájemce je dále povinen zaplatit Pronajímateli rozdíl mezi částkou upravené výše nájemného a nájemného doposud skutečně zaplaceného za příslušné kalendářní měsíce od počátku příslušného kalendářního roku až do kalendářního měsíce, ve kterém je oznámení o indexaci doručeno Nájemci, a to včetně tohoto kalendářního měsíce.

3. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 3.1.** Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání Nebytový prostor na dobu určitou ode dne 1.3.2026 do dne 29.2.2029 s možností prodloužení.
- 3.2.** Smluvní strany sjednaly možnost automatického prodloužení doby nájmu, a to i opakovaně vždy o další 1 (slovy: jeden) rok, pokud jedna Smluvní strana nesdělí druhé Smluvní straně, svým písemným oznámením došlým druhé Smluvní straně nejpozději ve tříměsíčním předstihu, že na dalším pokračování nájmu nemá zájem. Ustanovením tohoto odstavce smlouvy smluvní strany výslovně vylučují zákonnou úpravu prolongace nájmu zakotvenou v ustanovení § 2230 Občanského zákoníku.
- 3.3.** Nájemní vztah může skončit na základě písemné dohody Smluvních stran. Nájemní vztah skončí též na základě výpovědi Pronajímatele z důvodů uvedených v článku 3.4 této Smlouvy, výpovědi Nájemce z důvodů uvedených v článku 3.5 této Smlouvy, nebo výpovědi Pronajímatele nebo Nájemce dle č. 3.6 této Smlouvy.
- 3.4.** Pronajímatel je oprávněn, vedle obecných důvodů výpovědi Smlouvy dle Občanského zákoníku, vypovědět tuto Smlouvu též bez výpovědní doby na základě následujících výpovědních důvodů:
- 3.4.1.** má-li být nemovitá věc, v níž se Nebytový prostor nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru; nebo
 - 3.4.2.** Nájemce užívá Nebytový prostor přes předchozí písemnou výzvu v rozporu se Smlouvou (v rozporu s povinnostmi stanovenými v této Smlouvě); nebo
 - 3.4.3.** Nájemce porušuje jakoukoliv jinou povinnost stanovenou touto Smlouvou (včetně prodloužení s platbami nájemného, záloh na Služby nebo vyúčtování služeb, prodloužení s doplněním kauce), a toto porušení nenapraví ani v dodatečně lhůtě 5 dnů od doručení písemného upozornění Nájemce.
- 3.5.** Nájemce je oprávněn, vedle obecných důvodů výpovědi Smlouvy dle Občanského zákoníku, vypovědět tuto Smlouvu též bez výpovědní doby na základě následujících výpovědních důvodů : Nebytový prostor není technicky způsobilý k užívání.

- 3.6. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto Smlouvu i bez uvedení důvodů s tříměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, kdy byla písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně.

4. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ NEBYTOVÉHO PROSTORU

- 4.1. Pronajímatel předá Nebytový prostor Nájemci do 10ti dnů ode dne uzavření této Smlouvy. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, proběhne odevzdání Nebytového prostoru v dohodnuté době dne 2.3.2026 ve 14 hodin ve vnitřních prostorách Nebytového prostoru. Nájemce se podpisem této Smlouvy zavazuje, že ve shora vymezené době se dostaví osobně či jeho zástupce do Nebytového prostoru a převezme jej od Pronajímatele, a že v souvislosti s tím podepíše shora uvedený protokol o odevzdání Nebytového prostoru ve znění vyhotoveném Pronajímatelem, jinak se zavazuje zaplatit Pronajímateli veškerou újmu tím vzniklou, a to včetně ušlého zisku.
- 4.2. Předání a převzetí Nebytového prostoru bude provedeno na základě předávacího protokolu, ve kterém bude zaznamenán stav zařízení Nebytového prostoru a dále zejména aktuální stav spotřeby elektrické energie, tepla a stav spotřeby vody ke dni předání Nebytového prostoru Nájemci, a počtu klíčů, které byly předány, s uvedením zámků, resp. dveří, ke kterým přísluší, popř. dalších skutečností, na kterých se Smluvní strany dohodnou při aktu předání.
- 4.3. Po ukončení nájemního vztahu je Nájemce povinen k poslednímu dni trvání nájemního vztahu Nebytový prostor fakticky vyklidit a vyklizený jej protokolárně předat zpět Pronajímateli, a to ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, proběhne předání Nebytového prostoru zpět Pronajímateli poslední den nájmu ve 14 hodin ve vnitřních prostorách Nebytového prostoru. Nájemce se podpisem této Smlouvy zavazuje, že ve shora vymezené době se dostaví osobně do Nebytového prostoru a odevzdá jej Pronajímateli, a že v souvislosti s tím podepíše shora uvedený protokol o odevzdání Nebytového prostoru ve znění vyhotoveném Pronajímatelem.
- 4.4. Nájemce je zejména povinen před předáním Nebytového prostoru zpět Pronajímateli provést komplexní úklid celého Nebytového prostoru, tj. zejména všech podlah, sanitární keramiky, jakož i vyčištění a úklid ostatních prostor a předmětů, které Nájemce od Pronajímatele při předání Nebytového prostoru převzal, a vymalování předmětného Nebytového prostoru v původním bílém odstínu, pokud se Smluvní strany písemně nedohodnou, že vymalování není nutné nebo se nedohodnou na jiné barevnosti. V případě, že Nájemce tyto povinnosti nesplní, je Pronajímatel oprávněn zajistit úklid prostřednictvím třetích osob a náklady s tím spojené uplatnit vůči Nájemci, resp. jednostranně započíst tuto částku proti složené jistotě. Nebezpečí škody na Nebytovém prostoru přechází na Pronajímatele až oboustranným podpisem předávacího protokolu.
- 4.5. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči Nájemci zadržet movité věci, které má Nájemce v Nebytovém prostoru, do doby úhrady takového dluhu. O uplatnění a důvodu zadržovacího práva Pronajímatele vyrozumí písemně Nájemce. Strany si ujednaly, že Pronajímatel je oprávněn zadržovaný majetek prodat jakýmkoliv vhodným způsobem, pokud Nájemce neuhradí Pronajímateli do 30 dnů od skončení nájmu všechny své dluhy. Náklady prodeje nese Nájemce. O výsledku prodeje vyrozumí Pronajímatel Nájemce s tím, že zůstatek z prodeje, který nebyl Pronajímatelem oprávněně využit, zašle Pronajímatel na účet Nájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy.

- 4.6.** Pokud nájem Nebytového prostoru skončí před uplynutím sjednané doby z jakéhokoliv důvodu (vyjma písemné dohody Smluvních stran nebo pokud se stane Nebytový prostor nezpůsobilým k smluvenému užívání bez zavinění Nájemce), je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli ušlý zisk ve výši nájemného, které by Pronajímateli náleželo za dobu mezi předčasným datem skončení nájmu a dnem uvedeným v čl. 3.1 jako sjednaným dnem skončení nájmu, nedohodne-li se Nájemce s Pronajímatelem písemně jinak. Tím není dotčena povinnost Nájemce řádně vyklidit a odevzdat Nebytový prostor ke dni skončení nájmu.
- 4.7.** Pokud Nájemce neodevzdá Nebytový prostor Pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, je povinen hradit Pronajímateli měsíčně náhradu ve výši nájemného dle čl. 2.1. této Smlouvy, jakož je nadále povinen hradit zálohy na Služby dle čl. 2.4. této Smlouvy, a to až do doby, kdy Nájemce Nebytový prostor skutečně odevzdá. Právo na náhradu újmy způsobené Pronajímateli tím není dotčeno. Užívání Nebytového prostoru Nájemcem po skončení nájemního vztahu nemá za následek obnovení doby nájmu.
- 4.8.** Zanechá-li Nájemce v Nebytovém prostoru po skončení nájmu nějakou věc, má Pronajímatel právo po předchozí výzvě Nájemci k převzetí věci, takovou věc na účet Nájemce prodat, ledaže se jedná o věc zjevně opuštěnou nebo bezcennou. Nájemce nahradí Pronajímateli veškeré náklady na zajištění a prodej takových věcí, popř. na jejich likvidaci. Právo na náhradu újmy způsobené Pronajímateli tím není dotčeno.

5. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 5.1.** Pronajímatel je povinen přenechat Nebytový prostor Nájemci ve stavu způsobilém k užívání a zajistit Nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním Nebytového prostoru. Nájemce prohlašuje, že si Nebytový prostor před uzavřením této Smlouvy řádně prohlédl a prohlašuje, že Nebytový prostor je plně způsobilý ke smluvenému užívání za podmínek stanovených touto Smlouvou, zejména dle čl. 1.4. této Smlouvy.
- 5.2.** Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli přístup do Nebytového prostoru za účelem kontroly, zda Nájemce užívá Nebytový prostor řádným způsobem, a to na základě dohody Pronajímatele a Nájemce nebo do tří pracovních dnů od písemné výzvy Nájemci. V době tří měsíců před skončením doby nájmu je Nájemce povinen umožnit Pronajímateli prohlídky Nebytového prostoru s dalšími zájemci o nájem Nebytového prostoru.
- 5.3.** Nájemce není oprávněn pořizovat si další duplikáty klíčů bez písemného souhlasu Pronajímatele ani měnit zámky vnitřních ani venkovních dveří Nebytového prostoru ani Budovy.
- 5.4.** Nájemce je odpovědný za užívání Nebytového prostoru a Budovy a své aktivity v nich v souladu s obecnými ustanoveními občanského práva o náhradě újmy. Nájemce odpovídá za osoby, které do Nebytového prostoru přijal, a to i za újmu, kterou tyto osoby způsobí na Nebytovém prostoru a Budově.
- 5.5.** Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu informovat Pronajímatele o jakémkoliv pojistné události ve vztahu k Nebytovému prostoru nebo Budově.
- 5.6.** Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět stavební či jakékoliv jiné úpravy Nebytového prostoru (jakož i Budovy), včetně změn technického vybavení a zařízení Nebytového prostoru. Nájemce se zavazuje užívat Nebytový prostor pouze za sjednaným účelem, a to obvyklým způsobem a zároveň opatrovat Nebytový prostor (Budovu) s péčí řádného hospodáře a činit veškerá opatření potřebná k tomu, aby se předešlo jeho poškození, nepřiměřenému opotřebení nebo

jakékoliv škodě na něm. Nájemce se dále zavazuje, že nad rámec sjednaného nájemného uhradí veškeré náklady a škody, které Pronajímateli vzniknou poškozením Nebytového prostoru či Budovy ze strany Nájemce nad rámec obvyklého opotřebení. Neodstraní-li Nájemce poškození nebo vady způsobné okolnostmi, za které odpovídá, je oprávněn je odstranit Pronajímatel na náklady Nájemce. Nájemce udržuje v Nebytovém prostoru a Budově náležitý pořádek a dodržuje pravidla obvyklá pro chování v Budově a pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku v Nebytovém prostoru a Budově. Nájemce je povinen dodržovat v Nebytovém prostoru a Budově veškeré protipožární a hygienické právní předpisy a technické normy.

- 5.7. Při poruchách a poškozeních na zásobovacích vedeních a instalacích je Nájemce povinen zajistit přerušení příslušného přívodu a o poruše neprodleně vyrozumět Pronajímatele. Nájemce je povinen rovněž informovat Pronajímatele o potřebě jakékoliv opravy, ať již je k jejímu provedení odpovědný kdokoli. Při porušení této povinnosti odpovídá Nájemce za škody tím způsobené a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívání Nebytového prostoru pro vady Nebytového prostoru, jež nebyly včas Pronajímateli oznámeny. K provedení opravy, kterou zajišťuje Pronajímatel, poskytne Nájemce veškerou nezbytnou součinnost. Jestliže Nájemce nebude v době hrozící škody v Nebytovém prostoru k zastižení, opravňuje tímto Pronajímatele, aby zajistil možnost vstupu do Nebytového prostoru a podnikl v něm kroky nezbytné k odvrácení hrozící škody.
- 5.8. Nájemce hradí a zajišťuje běžnou údržbu, úklid a drobné opravy Nebytového prostoru v rozsahu a významu, v jakém jsou vymezeny nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav v Nebytovém prostoru, které má provést nebo zajistit Pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá Nájemce za škody tím způsobené a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívání Nebytového prostoru pro vady Nebytového prostoru, jež nebyly včas Pronajímateli oznámeny.
- 5.9. Nájemce se zavazuje dodržovat zákaz kouření v Nebytovém prostoru a v prostorách Budovy.
- 5.10. Nájemce oznámí neprodleně Pronajímateli informaci o své nepřítomnosti v Nebytovém prostoru, která bude delší než 2 týdny.
- 5.11. Nájemce se zavazuje zachovávat v Budově klid tak, aby nad míru obvyklou nebyli rušeni ostatní obyvatelé Budovy. Bere na vědomí, že je zejména nutno respektovat dobu tzv. nočního klidu mezi 22.00 až 6.00 hod.
- 5.12. Nájemci se doporučuje bez zbytečného odkladu po podpisu této Smlouvy uzavřít příslušnou pojistnou smlouvu u renomované pojišťovny, po celou dobu trvání práva nájmu Nebytového prostoru udržovat takovéto pojištění v platnosti a řádně a včas hradit pojistné. Toto pojistné by mělo krytí pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám, krytí případné škody způsobených Nájemcem a/nebo osobami užívajícími Nebytový prostor, jakož i osobami, jimž byl Nájemcem umožněn přístup do předmětného Nebytového prostoru, vč. pojištění vybavení Nebytového prostoru a pojištění pro tzv. sdružený živel.
- 5.13. Nájemce potvrzuje, že se řádně seznámil s energetickou náročností Nebytového prostoru a Budovy, a že mu byly před podpisem této Smlouvy Pronajímatelem předloženy veškeré zákonem vyžadované doklady k prokázání energetické náročnosti Nebytového prostoru a

Budovy, zejména ve smyslu § 7a zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v aktuálním znění.

- 5.14. Nájemce není oprávněn požadovat po Pronajímateli nebo novém nájemci Nebytového prostoru jakoukoli případnou náhradu za převzetí zákaznické základny vybudované Nájemcem v Nebytovém prostoru.
- 5.15. Jakékoliv reklamní nápisy a tabule, druh a umístění výkladců a venkovní provedení fasády Budovy, budou provedeny vždy jen na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a souhlasu příslušných stavebních a památkových úřadů, které je Nájemce povinen na svůj náklad zajistit.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

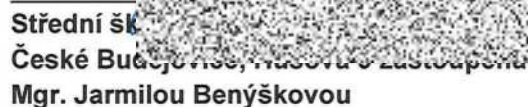
- 6.1. V případě, že některé ustanovení Smlouvy nebo jeho část je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným, taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít vliv na platnost nebo vymahatelnost ostatních ustanovení Smlouvy, pokud z obsahu Smlouvy přímo nevyplývá, že takové ustanovení nebo jeho část nemůže být odděleno od zbývajících obsahu. Obě Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné, neplatné nebo nevymahatelné ustanovení novým ustanovením, které bude svým účelem a ekonomickým významem co nejbližší původnímu ustanovení.
- 6.2. Tato Smlouva je závazná a účinná dnem jejího podpisu všemi Smluvními stranami.
- 6.3. Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemných dodatků, které budou jako takové označeny, očíslovány a podepsány Smluvními stranami.
- 6.4. Tato Smlouva zavazuje a opravňuje Pronajímatele a Nájemce a jejich příslušné právní nástupce. Žádná ze Smluvních stran není oprávněna postoupit tuto Smlouvu na třetí osobu bez souhlasu druhé ze Smluvních stran. Nájemce není oprávněn postoupit jednotlivé nároky a pohledávky vzniklé na základě této Smlouvy na třetí osobu bez souhlasu Pronajímatele. Zákonný přechod nájmu při změně vlastnického práva k Nebytovému prostoru není touto Smlouvou dotčen.
- 6.5. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání mezi Smluvními stranami vztahující se k předmětu této Smlouvy a nahrazuje všechna předchozí ujednání mezi Smluvními stranami, vztahující se k témuž, ať již písemné, ústní, či jiné. Každá ze Smluvních stran potvrzuje, že při uzavírání této Smlouvy nespolehala, kromě prohlášení a ujištění výslovně učiněných v této Smlouvě, na žádná jiná prohlášení nebo ujištění, ani na jiné informace poskytnuté druhou Smluvní stranou.
- 6.6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že odpovídá jejich vlastní, svobodné a vážně míněné vůli a že obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy.

V Českých Budějovicích dne (•) 2026 27. 2.



Lukáš Šenbauer

Střední škola obchodní,
České Budějovice, Husova 9
370 01 Česká Budějovice (1)
IČ 005



Střední šk.
České Budějovice, Husova 9 Zastoupená
Mgr. Jarmilou Benýškovou

Pronajímatel

Nájemce



Předávací protokol - kom. prostor

PŘEDÁVAJÍCÍ (PŘEVÁDĚJÍCÍ):

Lukáš Šenbauer

Dat.nar. 25.10.1993

trvale bytem Dobrovodská 118/22, České Budějovice

bankovní spojení: 1235052002/5500

tel: lukas.senbauer@seznam.cz

PŘEBÍRAJÍCÍ (NABYVATEL):

Střední škola obchodní, České Budějovice, Husova 9

IČO: 00510874

CZ: CZ 00510874

Se sídlem Husova tř. 1846/9, České Budějovice 3, 370 01 České Budějovice

Zastupovaná Mgr. Jarmilou Benýškovou (ředitelkou školy)

bankovní spojení: 461 173/0300

pí. Schmidtová- tel: 773 586 143, email: hosporadka@sso.cz

PŘEDÁVANOU NEMOVITOSTÍ JE:

jednotka č. 3, způsob využití (jiný nebytový prostor), nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy č. p. 118, bytovém domě v části obce České Budějovice, na adrese Dobrovodská 22, České Budějovice, umístněném na pozemku parc. č. 280 (dále jen „Jednotka“); spolu se:

spoluvlastnický podíl ve výši 419/5241 na společných částech budovy č. p. 118 umístněné na pozemku parc. č. 280 (dále jen „Budova“); a

všechny nemovité věci jsou vedeny na listech vlastnictví č. 6212 (Jednotka) a 2919 (Budova)

Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, obec České Budějovice a katastrální území České Budějovice 5 (dále vše společně také jako „Nemovitosti“).

Předávaná nemovitost je po kompletní rekonstrukci.

Stav na měřidle elektroměru:

- evid. č.: 253151
- stav: 109,5 kWh

Stav na měřidlech vodoměru:

- Teplá voda- číslo vodoměru 2775 9995
- Stav 0,06 m³
- Studená voda- číslo vodoměru 22096134 1A
- Stav 0,16 m³
- Studená voda- číslo vodoměru 22096137 1A
- Stav 0,7 m³

Klíče:

- Prostor 4 ks
- Vchod 5 ks
- Sklep 1 ks
- Poštovní schránka 0 ks

TEPLO:

83111148 - .. c.
0,20 GJ star