

# DOHODA O VYPOŘÁDÁNÍ INVESTIC NÁJEMCE DO PŘEDMĚTU NÁJMU

**SO/15/2026**

uzavřená podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,  
(dále jen „**občanský zákoník**“) mezi smluvními stranami, kterými jsou:

## **Pronajímatel**

**Název:** Svaz vodovodů a kanalizací Žďársko  
**Sídlo:** Vodárenská 244/2, 591 01 Žďár nad Sázavou  
**IČO:** 43383513  
**DIČ:** CZ43383513  
**Bankovní spojení:** 1622321399/0800  
**Zastoupený:** [REDAKCE], vedoucí manažerka  
**Kontaktní osoba:** [REDAKCE]  
**Kontakt:** [REDAKCE]  
zapsaný v rejstříku dobrovolných svazků obcí, vedeným Krajským úřadem Kraje Vysočina (č.j. 8/93)  
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

## **Nájemce**

**Název:** Elektro ZR s.r.o.  
**Sídlo:** Alšova 1310/20, Žďár nad Sázavou 7, 591 01 Žďár nad Sázavou  
**IČO:** 04787731  
**DIČ:** CZ04787731  
**Bankovní spojení:** 2100945158/2010  
**Zápis v obchodním rejstříku:** C 91886 vedená u Krajského soudu v Brně  
**Zastoupený:** Dušan Štola, jednatel  
**Kontaktní osoba:** Dušan Štola  
**Kontakt:** [REDAKCE]

(dále jen „**Nájemce**“; Nájemce společně s Pronajímatelem dále také jako „**Smluvní strany**“)

## **I. ÚVODNÍ UJEDNÁNÍ A ÚČEL DOHODY**

1. Smluvní strany uzavřely dne 29.04.2016 smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání, jejímž předmětem byl nájem prostor nacházejících se v budově č.p. 244, konkrétně kanceláře označené jako místnost č. 203, která je součástí pozemku parc. č. 3254 v obci Žďár nad Sázavou, k.ú. Město Žďár, LV č. 4099 (dále jen „**Prostory**“).
2. Nájemní vztah bude ukončen ke dni 31.05.2026.

3. Nájemce provedl se souhlasem Pronajímatele v Prostorách stavební a jiné úpravy (dále jen „**Stavební úpravy**“) a pořídil movité věci související s jejich užíváním (dále jen „**Movité věci**“; Movité věci společně se Stavebními úpravami dále také jako „**Investice**“ nebo „**Předmět vypořádání**“).
4. Účelem této Dohody je vypořádání Stavebních úprav a převod vlastnického práva k Movitým věcem za sjednanou hodnotu.

## II. PŘEDMĚT DOHODY

5. Předmětem této Dohody je vypořádání Stavebních úprav a převod vlastnického práva k Movitým věcem do vlastnictví Pronajímatele, specifikovaných v příloze č. 1.
6. Nájemce se zavazuje ponechat Stavební úpravy v Prostorách bez jejich odstranění a převést vlastnické právo k Movitým věcem na Pronajímatele.
7. Pronajímatel se zavazuje uhradit Nájemci sjednanou hodnotu dle této Dohody a Movité věci převzít.

## III. PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

8. Nájemce prohlašuje, že Stavební úpravy byly provedeny v souladu s právními předpisy, je vlastníkem Movitých věcí a je oprávněn je převést a Movité věci nejsou zatíženy právy třetích osob.
9. Smluvní strany prohlašují, že Stavební úpravy a Movité věci jsou ke dni vypořádání způsobilé k užívání.

## IV. VYPOŘÁDÁNÍ INVESTIC

10. Smluvní strany se zavazují provést vypořádání Investic ke dni ukončení nájmu, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.
11. Smluvní strany prohlašují, že veškeré zhodnocení Prostor v rámci Stavebních úprav se stalo dnem jeho dokončení výlučným majetkem Pronajímatele. Movité věci budou Nájemcem předány a Pronajímatelem převzaty, přičemž vlastnické právo k těmto věcem přechází na Pronajímatele okamžikem jejich předání.
12. O vypořádání bude Smluvními stranami sepsán protokol, ve kterém bude uveden zejména seznam Stavebních úprav a Movitých věcí, jejich stav ke dni vypořádání, případné zjevné vady a nedostatky.

## V. HODNOTA VYPOŘÁDÁNÍ

13. Hodnota za vypořádání Stavebních úprav a převod vlastnického práva k movitým věcem (dále jen „**Hodnota vypořádání**“) činí **231.548,- Kč bez daně z přidané hodnoty** (dále jen „**DPH**“). Nájemce je oprávněn k Hodnotě vypořádání připočíst DPH ve výši stanovené dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZDPH**“), a k datu uskutečnění zdanitelného plnění (dále jen „**DUZP**“). DUZP je den vypořádání Investic Pronajímatelem uvedený v protokolu.
14. Hodnota vypořádání zahrnuje veškeré nároky Nájemce související s provedenými Stavebními úpravami a pořízenými Movitými věcmi.

15. Právo na zaplacení Hodnoty vypořádání vzniká ke dni, kdy dojde k vypořádání Investic dle čl. IV této Dohody.

## **VI. FAKTURACE A PLATEBNÍ PODMÍNKY**

16. Pronajímatel uhradí Nájemci hodnotu vypořádání na základě řádně vystaveného daňového dokladu (dále jen „**Faktura**“), vystaveného Nájemcem.
17. Splatnost faktury je minimálně **30 dnů** od doručení Faktury Pronajímateli.
18. Hodnota vypořádání bude Pronajímatelem uhrazena bezhotovostním převodem na bankovní účet Nájemce uvedený v záhlaví Dohody. Uvede-li Nájemce na Faktuře bankovní účet odlišný, má se za to, že požaduje provedení úhrady na bankovní účet uvedený na Faktuře. Peněžitý závazek Pronajímatele se považuje za splněný v den, kdy je dlužná částka odepsána z bankovního účtu Pronajímatele ve prospěch bankovního účtu Nájemce.
19. Nájemce není oprávněn požadovat po Pronajímateli, a Pronajímatel není oprávněn uhradit Nájemci, zálohu na hodnotu vypořádání.
20. Faktura vystavená Nájemcem, který je plátcem DPH, musí splňovat náležitosti daňového dokladu dle § 26 ZDPH, uvedení informace o lhůtě splatnosti, uvedení údajů bankovního spojení Nájemce. Faktura musí zároveň vždy obsahovat všechny náležitosti podle účinných právních předpisů, a to zejména náležitosti dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a náležitosti stanovené v § 435 občanského zákoníku. Předchozí věta se uplatní u plátců i neplátců DPH.
21. Nebude-li Faktura obsahovat některou povinnou nebo dohodnutou náležitost nebo bude-li chybně stanovena cena kompenzace nebo jiná náležitost Faktury, Pronajímatel si vyhrazuje právo vrátit Fakturu Nájemci bez úhrady k provedení opravy s vyznačením důvodu vrácení. V tomto případě bude lhůta splatnosti Faktury přerušena a nová 30denní lhůta splatnosti bude započata po doručení Faktury opravené, kterou Nájemce provede dle pokynů Pronajímatele. V tomto případě není Pronajímatel v prodlení s úhradou příslušné částky, na kterou Faktura zní.
22. V případě, že Faktura nebude obsahovat předepsané náležitosti a tuto skutečnost zjistí až věcně a místně příslušný správce daně či jiný orgán oprávněný k provedení výkonu kontroly u Pronajímatele nebo Nájemce, nese veškeré náklady z toho plynoucí Nájemce.

## **VII. VADY PŘEDMĚTU VYPOŘÁDÁNÍ**

23. Nájemce odpovídá za vady, které má Předmět vypořádání ke dni vypořádání Investic, byť se projeví až později, a dále za vady, které se vyskytnou v době 24 měsíců ode dne vypořádání Investic.
24. Nájemce je povinen odstranit vadu v přiměřené lhůtě, nejpozději do 15 dnů od jejího oznámení, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.
25. Neodstraní-li Nájemce vadu ve lhůtě dle předchozího odstavce, je Pronajímatel oprávněn zajistit odstranění vady na náklady Nájemce, nebo požadovat přiměřenou slevu z Hodnoty vypořádání.
26. Nájemce postupuje na Pronajímatele ke dni vypořádání Investic veškerá postupitelná práva z odpovědnosti za vady a ze záruky za jakost vztahující se k Předmětu vypořádání.
27. Nájemce se zavazuje předat Pronajímateli veškeré doklady vztahující se k Předmětu vypořádání.

## **VIII. SANKCE**

28. Poruší-li Nájemce povinnost odstranit ve sjednané lhůtě jakoukoli vadu, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z Hodnoty vypořádání bez DPH za každý, byť započatý, den prodlení.
29. V případě prodlení Pronajímatele se zaplacením Hodnoty vypořádání je Nájemce oprávněn účtovat nejvýše zákonný úrok z prodlení ve výši dle právních předpisů.

## **IX. UKONČENÍ DOHODY**

30. Dohoda zaniká řádným a včasným splněním, dohodou Smluvních stran, výpovědí nebo odstoupením některé ze Smluvních stran.
31. Strany se dohodly, že závazky ze Smlouvy mohou zaniknout výpovědí, a to za níže uvedených podmínek:
  - 31.1. Pronajímatel je oprávněn závazky kdykoli částečně nebo v celém rozsahu vypovědět i bez udání důvodu.
  - 31.2. Výpověď závazků z Dohody musí mít písemnou formu, výpovědní doba je jednoměsíční a počíná běžet od počátku kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
32. Smluvní strany mohou od Dohody odstoupit v případě podstatného porušení Dohody druhou Smluvní stranou.
33. Podstatným porušením Dohody ze strany Nájemce se rozumí zejména:
  - 33.1. bude-li Nájemce v prodlení s vypořádáním o více než 30 dní,
  - 33.2. bude-li Nájemce v prodlení s odstraněním jakékoli vady o více než 30 dní,
  - 33.3. ukáže-li se jako nepravdivé jakékoliv prohlášení Nájemce uvedené v této Dohodě nebo ocitne-li se Nájemce ve stavu úpadku nebo hrozícího úpadku.
34. Podstatným porušením Dohody ze strany Pronajímatele se rozumí zejména:
  - 34.1. prodlení s úhradou faktury o více než 30 dnů, pokud Pronajímatel nezjedná nápravu ani do 10 dnů od doručení písemného oznámení Nájemce o takovém prodlení se žádostí o jeho nápravu.
35. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě výpovědi či odstoupení od Dohody budou zejména ujednání o odpovědnosti za vady, o odpovědnosti za škodu či jinou újmu, o sankcích trvat i po zániku závazků z Dohody.
36. Odstoupení od Dohody musí být provedeno písemně, jinak je neplatné. Zrušení závazků z Dohody je účinné doručením písemného oznámení o odstoupení od Dohody druhé Smluvní straně.

## **X. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ**

37. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je povinným subjektem podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
38. Nájemce si je vědom, že je ve smyslu § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, povinen spolupůsobit při výkonu finanční kontroly.

## **XI. KOMUNIKACE SMLUVNÍCH STRAN**

39. Za písemnou formu komunikace se rovněž považuje komunikace prostřednictvím e-mailových adres uvedených v Dohodě, příp. používaných v souladu s touto Dohodou, či jinými elektronickými prostředky, a to i tehdy, kdy jednotlivé zprávy nejsou opatřeny elektronickými podpisy.
40. Formu komunikace dle předchozího odstavce nelze použít pro uzavření Dohody, uzavření dodatku k Dohodě, výpověď ze závazků ze Smlouvy, odstoupení pro Smlouvy ani pro ustanovení Smlouvy, z jejichž úpravy to vyplývá. V případech uvedených v tomto odstavci se Smluvní strany dohodly na písemné komunikaci v písemné podobě, v elektronické podobě datovou schránkou, zprávami opatřenými elektronickými podpisy (kvalifikovaný či uznávaný), není-li výslovně sjednáno jinak. Smluvní strany mohou namítnout neplatnost změny Smlouvy z důvodu nedodržení formy kdykoliv, i poté, co bylo započato s plněním.
41. Případnou změnu kontaktních údajů je Smluvní strana povinna oznámit předem druhé Smluvní straně, jinak se jí nemůže dovolávat.
42. Ustanovení smlouvy, která se uvozují nebo k nimž se dodává „*nebude-li mezi Nájemcem a Pronajímatelem či Smluvními stranami dohodnuto jinak*“, Smluvní strany považují za ustanovení pořádkového charakteru, kdy je v zájmu obou Smluvních stran mít možnost pružně reagovat na průběh a podmínky plnění závazků z Dohody. Takové dohody jinak Smluvní strany nepovažují za změny Dohody a mohou být i provedeny i ústně, přičemž se má za to, že osobami k nim oprávněnými za Smluvní strany jsou i jejich kontaktní osoby.

## **XII. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ**

43. Vzájemné vztahy Smluvních stran touto Dohodou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími právními předpisy účinnými ke dni uzavření Dohody.
44. Pokud se stane některé ustanovení Dohody neplatné nebo neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení Dohody, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit dohodou ustanovení neplatné nebo neúčinné ustanovením platným a účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného nebo neúčinného.
45. Nájemce není oprávněn postoupit žádnou svou pohledávku za Pronajímatelem vyplývající z Dohody nebo vzniklou v souvislosti s Dohodou.
46. Nájemce není oprávněn provést jednostranné započtení žádné své pohledávky za Pronajímatelem vyplývající ze Smlouvy nebo vzniklé v souvislosti se Smlouvou na jakoukoliv pohledávku Pronajímatele za Nájemcem.
47. Pronajímatel je oprávněn provést jednostranné započtení jakékoliv své splatné i nesplatné pohledávky za Nájemcem vyplývající z Dohody nebo vzniklé v souvislosti s Dohodou na splatné i nesplatné pohledávky Nájemce za Pronajímatelem.
48. Dohoda je uzavřena dnem posledního podpisu zástupců Smluvních stran a nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění 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. Dohodu dle přechodí věty uveřejní Pronajímatel a za uveřejnění odpovídá.

49. Dohoda je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech a každá ze Smluvních stran obdrží po jednom výtisku. V případě, že je Dohoda uzavírána elektronicky za využití uznávaných elektronických podpisů, postačí jedno vyhotovení Dohody, na kterém jsou zaznamenány uznávané elektronické podpisy zástupců Smluvních stran.
50. Případné rozpory se Smluvní strany zavazují řešit dohodou. Teprve nebude-li dosažení dohody mezi nimi možné, bude věc řešena u věcně příslušného soudu; místně příslušným soudem bude soud, v jehož obvodu má sídlo Pronajímatel.
51. Změny a doplnění této Dohody mohou být učiněny pouze formou číslovaných písemných dodatků, odsouhlasených oběma Smluvními stranami.

#### **Přílohy**

1. příloha č. 1: Seznam Investic

Ve Žďáře nad Sázavou dne 25.5.2026

Ve Žďáře nad Sázavou dne 25.5.2026

---

**Pronajímatel**

---

**Nájemce**

**SEZNAM INVESTIC**

| <b>Investice</b>         | <b>Náklady (Kč bez DPH)</b> | <b>Náhrada (70 %)</b> |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Podhled SDK              | 30.450,00                   | 21.315,00             |
| Svítlidla                | 6.900,00                    | 4.830,00              |
| Elektroinstalace         | 12.500,00                   | 8.750,00              |
| El. datový rozvod        | 7.200,00                    | 5.040,00              |
| Nivelační stěrka podlaha | 6.600,00                    | 4.620,00              |
| Koberec                  | 27.635,00                   | 19.344,50             |
| Nábytek stoly            | 13.083,00                   | 9.158,00              |
| Nábytek vestavná skříň   | 115.345,00                  | 80.741,50             |
| Nábytek obložení stěn    | 105.570,00                  | 73.899,00             |
| Stavební úpravy          | 5.500,00                    | 3.850,00              |
| Celkem                   | 330.783,00                  | 231.548,00            |