

# Smlouva o nájmu nemovitostí

## 1. Účastníci smlouvy:

### 1.1. Pronajímatel:

VOŠ a SPŠ Žďár nad Sázavou  
Studentská 1, Žďár nad Sázavou, PSČ 591 71  
IČO: 48895598

Zastoupený: Ing. Jaroslavem Kletečkou

(dále jen pronajímatel)

### 1.2. Nájemce:

DOMEAplast s r. o.,  
Žďár nad Sázavou, Blažíčkova 1436/30, 591 01  
IČO: 26955997

Zastoupený: Ing. Pavlem Novotným

(dále jen nájemce)

## 2. Účel nájmu

Smlouva se uzavírá za účelem vytvoření podmínek pro ruční montáž a balení plastových výrobků pro domácnost a související podnikatelské činnosti nájemce, uvedené v jeho výpisu z obchodního rejstříku, viz příloha č. 1.

## 3. Předmět nájmu

Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci právo užívání níže specifikovaného předmětu nájmu.

### 3.1. Nemovitosti:

3.1.1. Budova bez č.p. na pozemku parc. č. 7252, včetně všech svých součástí a příslušenství.

3.1.2. Pozemek parc. č. 7252 o výměře 283 m<sup>2</sup>, včetně všech svých součástí a

příslušenství, na kterém je postavena výše uvedená budova.

- 3.1.3. Část pozemku parc. č. 7253/4 o výměře 731 m<sup>2</sup>, včetně všech svých součástí a příslušenství, který slouží ke skladování materiálu.
- 3.1.4. Výše uvedená budova a pozemky byly zapsány na listu vlastnictví č. 8 předchozího pronajímatele (ŽĎAS, a.s.), vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrálním pracovištěm Žďár nad Sázavou pro obec Žďár nad Sázavou a k.ú. Město Žďár.
- 3.1.5. Nemovitosti dle bodu 3.1. jsou v dalších částech této smlouvy nazývány jako nemovitý majetek (dále jen NM).
- 3.2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem pronajímaného NM.
- 3.3. Pronajatý NM odepisuje pronajímatel.
- 3.4. Nájemce není oprávněn provádět na pronajímaném NM technické zhodnocení.

#### **4. Nájemné, ostatní úhrady a platební podmínky**

- 4.1. Základní nájemné za pronajímaný NM dle bodu 3.1. této smlouvy bude hrazeno měsíčně (dále jen základní měsíční nájemné) a je pro každý kalendářní měsíc sjednáno dohodou ve výši:

16 500.- Kč + DPH dle platných zákonů

- 4.2. Datum uskutečnění zdanitelného plnění, pro výše uvedenou částku, je stanoven dohodou na poslední kalendářní den kalendářního měsíce.  
Úhrada základního měsíčního nájemného bude ze strany nájemce prováděna na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, na účet uvedený na daňovém dokladu.  
Daňový doklad je splatný do 14 kalendářních dnů od data jeho vystavení.  
Úrok z prodlení za pozdní úhradu daňového dokladu je dohodnut ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení.

V případě prodlení nájemce s úhradou pohledávky nájemného více než 20 kalendářních dnů může pronajímatel odstoupit od této smlouvy, nejdříve však v termínu daném posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, kdy byl vystaven příslušný daňový doklad na úhradu nájemného.  
V případě platného odstoupení končí i nájemní poměr podle této smlouvy.

- 4.3. Pokud bude nájemní poměr ukončen v průběhu kalendářního měsíce hradí se nájemné za celý kalendářní měsíc.
- 4.4. V závislosti na cenovém vývoji, změnách v zákonech, předpisech, ve správních a ostatních poplatcích a podobně se účastníci smlouvy zavazují dohodnout úpravu stanoveného nájemného v písemném dodatku k této smlouvě.  
Nedojde-li k dohodě může ten, kdo změnu navrhl, odstoupit od této smlouvy nejdříve v termínu daném posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po

kalendářním měsíci, ve kterém byl návrh na změnu nájemného předložen druhému účastníkovi smlouvy.

## **5. Služby spojené s pronájmem**

- 5.1. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci energie a vodu pro provozování jeho podnikatelské činnosti v pronajatém NM.  
Dodávka výše uvedených médií - řešeno další smlouvou.

## **6. Ostatní ujednání**

- 6.1. Nájemce se zavazuje pečovat o pronajatý NM, včetně jeho všech součástí a příslušenství, s péčí řádného hospodáře.
- 6.2. Nájemce se zavazuje zajišťovat na své vlastní náklady komplexní údržbu pronajatého NM.  
Komplexní údržbou se, v tomto případě, rozumí pravidelná péče o NM, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení, předchází se poruchám a odstraňují se drobné závady.  
Nájemce se dále zavazuje zajišťovat na své vlastní náklady všechny opravy pronajatého NM, s cenou do 20.000,- Kč včetně (bez DPH).  
Ostatní opravy zajišťuje a hradí pronajímatel.  
Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli potřebu oprav a umožnit jejich provedení.

Rozhodnutí o termínu provedení opravy je v kompetenci pronajímatele.  
Pokud závada vyžadující opravu přímo ohrožuje podnikatelskou činnost nájemce a termín odstranění závady stanovený pronajímatelem je pro nájemce nepřijatelný, je vyhovující termín odstranění závady stanoven na základě dohody statutárních zástupců účastníků této smlouvy.

- 6.3. Nájemce je povinen zajišťovat na své vlastní náklady revize vyhrazených technických zařízení (včetně revizí ostatních technických zařízení) pronajatého NM, které jsou určeny obecně závaznými právními předpisy, včetně technických norem a odstraňovat na své vlastní náklady zjištěné nedostatky.  
K nákladům na tyto činnosti bylo přihlédnuto při stanovení výše nájemného.
- 6.4. Stavební úpravy pronajatého NM jsou povoleny jen s písemným souhlasem pronajímatele, v němž může být uveden jeho požadavek na odstranění stavebních úprav (uvedení do původního stavu), při ukončení této smlouvy.  
Stavební úpravy a jejich případnou likvidaci zajišťuje a hradí nájemce na své vlastní náklady, pokud není předem prokazatelně dohodnuto jinak.  
Současně s písemným souhlasem pronajímatele může být mezi oběma smluvními stranami písemně dohodnut způsob majetkového vypořádání při ukončení této smlouvy. Pokud tomu tak není, nemůže nájemce od pronajímatele požadovat

dodatečné majetkové vypořádání.

- 6.5. Podnájem pronajatého NM nebo jeho částí nájemcem není povolen.
- 6.6. Pronajímatel není povinen nahrazovat jednotlivé pronajaté položky NM, které jsou pro nájemce dále funkčně nepoužitelné, položkami novými.  
Toto ustanovení se týká i dílčích částí a součástí těchto položek.  
Při ukončení nájmu nájemce vrací pronajímateli poslední známý inventární stav pronajatého NM.
- 6.7. Nájemce se zavazuje zajišťovat na své vlastní náklady ochranu pronajatého NM.  
Nájemce odpovídá pronajímateli za škody způsobené zničením nebo poškozením pronajatého NM, způsobené vlastní vinou nebo třetí osobou.
- 6.8. Pronajímatel nezodpovídá nájemci za škody vzniklé poškozením nebo krádeží na majetku nájemce, resp. vloupáním do pronajatého NM.
- 6.9. Nájemce je povinen dodržovat všechny provozní, bezpečnostní, požární, hygienické, ekologické a ostatní obecně závazné právní předpisy.
- 6.10. Nájemce je povinen zajišťovat na své vlastní náklady odvoz a likvidaci všech vlastních produkovaných odpadů.
- 6.11. Nájemce se zavazuje zajišťovat na své vlastní náklady komplexní úklid v pronajatém NM a údržbu zeleně na pronajatých pozemcích.  
Nájemce je povinen zajišťovat na své vlastní náklady úklid chodníků, komunikací a ostatních ploch přilehlých k pronajatému NM, včetně úklidu sněhu a posypu, v souladu s obecně závaznými právními předpisy, včetně místních předpisů.  
Výše uvedené platí i pro přístupovou komunikaci k pronajatému NM.
- 6.12. Nájemce se zavazuje písemně oznámit pronajímateli pořízení nového movitého majetku pro provozování svojí činnosti dle bodu 2 této smlouvy, které vyžadují odběr energií, a to před jejich připojením na zdroj energií.
- 6.13. Nájemce se zavazuje, že pronajímateli uloží jednu kompletní sadu označených klíčů od pronajatých objektů, v uzavřené popsané obálce (schránce), pro případ řešení havarijních situací v jeho nepřítomnosti.  
Dále se zavazuje, že tam uloží i seznam svých zodpovědných zástupců, s adresou bydliště a telefonním číslem, na kterém jsou k dosažení.
- 6.14. Nájemce odpovídá za všechny škody způsobené pronajímateli při provozování své podnikatelské činnosti, a to bez ohledu na zavinění nájemce, i za škody vzniklé porušením povinností a závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy.  
Toto ustanovení se týká všech případů porušení povinností a závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy i z obecně závazných právních předpisů.  
Škodou se rozumí také zaplacení pokut a jiných sankcí uložených pronajímateli.
- 6.15. Oprávnění zástupci pronajímatele mají právo vstupu do pronajatého NM jen v přítomnosti nájemce.

V případě požáru, živelné pohromy, havárie a jiných mimořádných událostí i bez jeho přítomnosti.

Nájemce se zavazuje umožnit oprávněným zástupcům pronajímatele kontrolu stavu pronajatého NM.

6.16. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci a jeho obchodním partnerům vstup a vjezd do pronajatého NM a na pronajaté volné plochy.

Výše uvedené osoby jsou povinny respektovat předpisy a zvyklosti pronajímatele.

## **7. Závěrečná ujednání**

7.1. Na tuto smlouvu navazuje smlouva na dodávku energií a vody (viz bod 5.1. této smlouvy).

7.2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

7.3. Pokud není v této smlouvě dohodnuto jinak, řídí se práva a povinnosti účastníků smlouvy ustanoveními občanského zákoníku.

7.4. Případné změny a dodatky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou s podpisy obou účastníků smlouvy.

7.5. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.6.2018 do 31.12.2018.

Výpovědní lhůta činí tři kalendářní měsíce a začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k prokazatelnému doručení výpovědi.

Smlouva může být také ukončena dohodou obou účastníků smlouvy.

7.6. Nájemní poměr podle této smlouvy začíná dne 1. 6. 2018.

7.7. Nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, s platností originálu. Pronajímatel obdrží dvěma a nájemce jedno vyhotovení.

Ve Žďáru nad Sázavou  
dne 1.6.2018

.....  
Ing. Jaroslav Kletečka

.....  
Ing. Pavel Novotný  
prokurista společnosti  
DOMEAplast s.r.o.