

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění

Článek I. Smluvní strany

1.1. EDUCATION UNIVERZUM a.s.

IČ: 286 48 218

se sídlem: Ruská 2887/101, Vítkovice, 703 00 Ostrava

zastoupena: [REDAKCE], předsedou představenstva, a [REDAKCE],

členem představenstva

zápis v OR: sp. zn. B 4409 vedená u Krajského soudu v Ostravě

dále jen „pronajímatel“

1.2. GOODWILL - vyšší odborná škola, s.r.o.

IČ: 253 64 294

se sídlem: Prokopa Holého 400, Frýdek, 738 01 Frýdek - Místek

zastoupena: [REDAKCE]

zápis v OR: sp. zn. C 15418 vedená u Krajského soudu v Ostravě

dále jen „nájemce“

pronajímatel a nájemce společně dále též jen jako „smluvní strany“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu
(dále také jen „smlouva“):

Článek II.

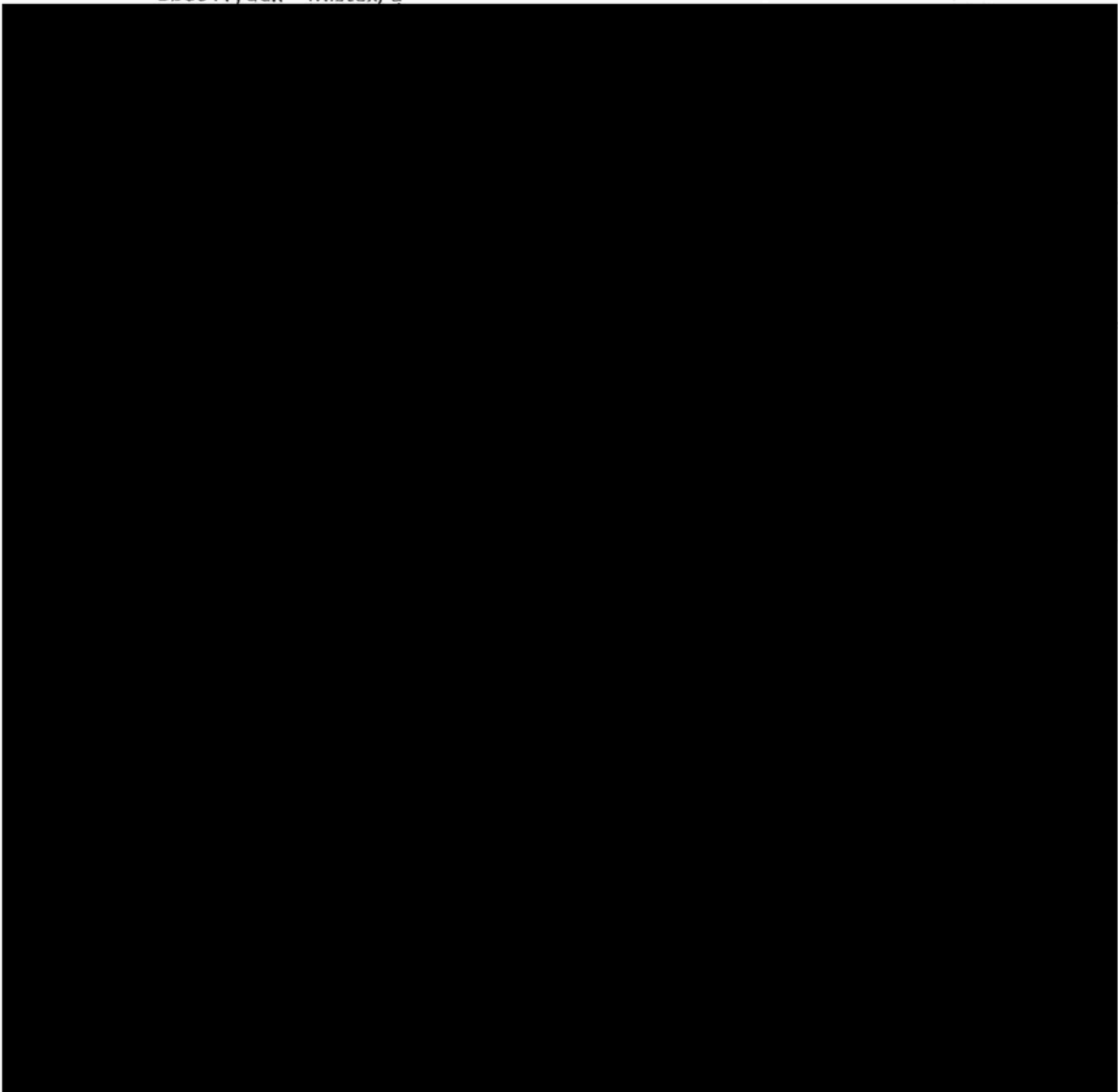
Úvodní ustanovení

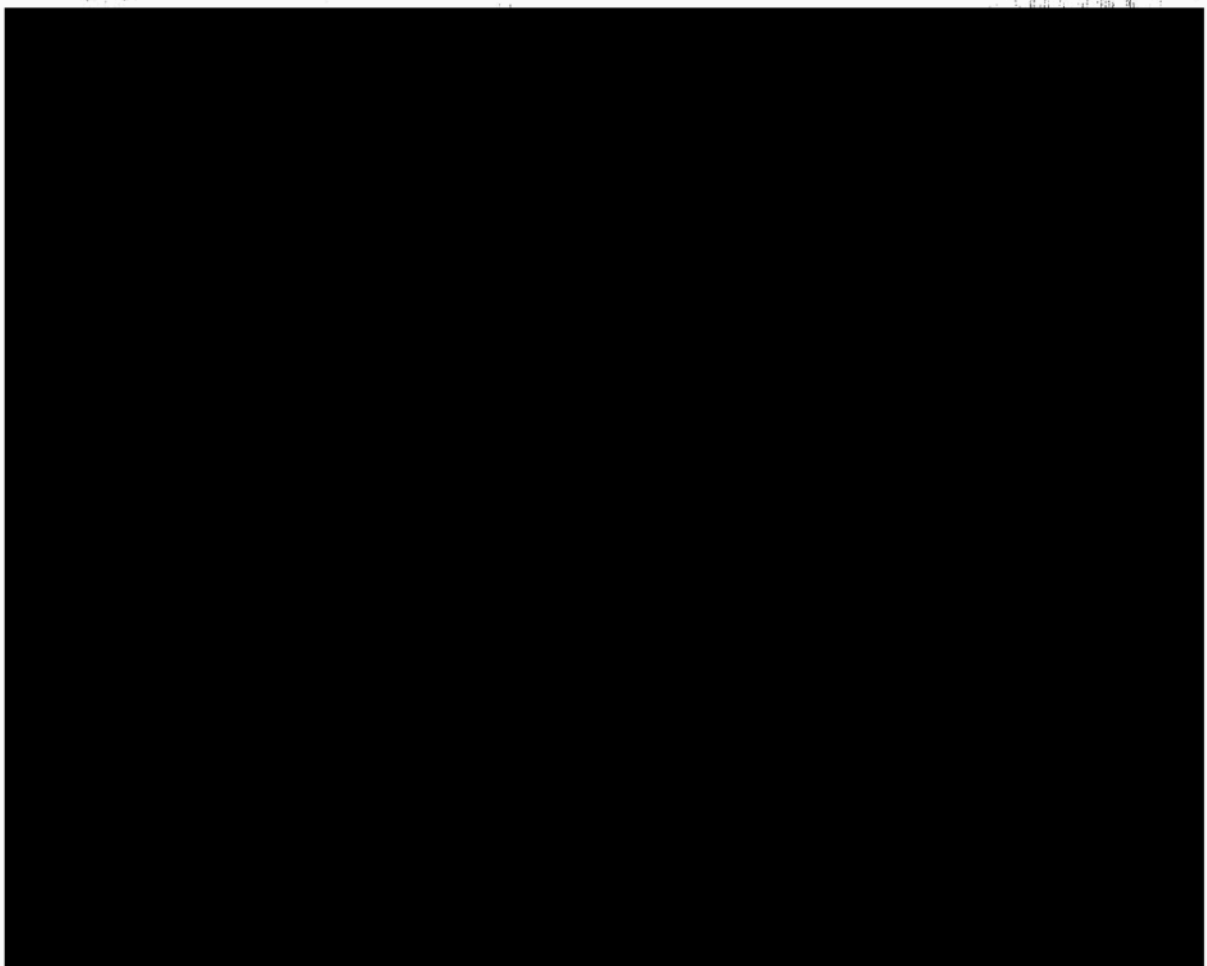
- 2.1. V důsledku přeměny pronajímatele a nájemce ve formě rozdělení odštěpením sloučením na základě projektu přeměny uloženého ve sbírce listin obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě pod zn. B 4409/SL24/KSOS, a zn. C 15418/SL37/KSOS (dále též jen „přeměna“), došlo ke změně v osobě vlastníka nemovitých věcí vymezených v odst. 4.1. této smlouvy jako předmět nájmu, když namísto původního vlastníka – nájemce, je novým vlastníkem předmětu nájmu pronajímatel. K přechodu vlastnického práva k předmětu nájmu z nájemce na pronajímatele došlo s účinky ke dni 19.9.2016.
- 2.2. Za účelem zachování kontinuity stavu trvajícího před realizací přeměny, kdy předmět nájmu podle této smlouvy užíval jeho původní vlastník – nájemce, a to zejména pro účely provozování pedagogické činnosti prostřednictvím vyšší odborné školy (GOODWILL – vyšší odborná škola, s. r. o.) se smluvní strany dohodly, že sjednají s účinností ode dne 19.9.2016 nájem podle této smlouvy.

Článek III. Předmět smlouvy

- 3.1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné, to vše pak za níže uvedených podmínek.

Článek IV. Předmět nájmu

- 4.1. Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou:
- 4.1.1. budova – stavba občanského vybavení, která není součástí pozemku ani práva stavby, s č. p. 400, stojící na pozemku jiného vlastníka p. č. 706/44 v katastrálním území Frýdek, v části obce Frýdek, v obci Frýdek – Místek, jak je tato budova zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek – Místek na listu vlastnictví č. 8508 pro katastrální území Frýdek, obec Frýdek – Místek, a
- 

- 
- 4.4. Nájemce se zavazuje strpět po dobu účinnosti smluv uvedených v odst. 4.3, výkon práv vyplývajících z uvedených smluv, pokud je prováděn v souladu s těmito smlouvami. V případě, že kterýkoliv nájem zřízený na základě smluv uvedených v odst. 4.3. tohoto článku výše zanikne, zaniká současně i omezení nájmu zřízeného podle této smlouvy v rozsahu, v jakém bylo toto omezení dáno rozsahem zaniklého nájmu.

Článek V.

Předání předmětu nájmu

- 5.1. Pronajímatel předal nájemci předmět nájmu 19.9.2016, o čemž byl mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.

Článek VI.

Nájemné

- 6.1. Smluvní strany se dohodly na měsíčním nájemném (počínaje 1.1.2017) ve výši 55.000,- Kč (slovy: padesátpěttisíc korun českých), které je splatné vždy do 15. dne kalendářního měsíce, za které se toto nájemné platí. Pro období od 20.9.2016 do 31.12.2016 se smluvní strany dohodly na jednorázovém nájemném ve výši 165.000,00 Kč, které je nájemce povinen uhradit nejpozději do 31.12.2017.

- 6.2. Smluvní strany prohlašují, že výše nájemného, jak je tato uvedena v odst. 6.1. výše, byla stanovena s přihlédnutím k omezením v užívání předmětu nájmu vyplývajícím pro nájemce z nájemních smluv uvedených v odst. 4.3. této smlouvy a v jeho subodstavcích, především pak s přihlédnutím k příjmům plynoucím z těchto nájemních smluv pronajímateli. Pro odstranění pochybností smluvní strany dále uvádějí, že výše nájemného podle této smlouvy je stanovena rovněž s přihlédnutím k nájemcem vynakládaným výdajům na služby a úhradu nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu v rozsahu, v jakém budou tyto výdaje dány užíváním a spotřebou osob oprávněných užívat části předmětu nájmu na základě smluv uvedených v odst. 4.3. této smlouvy. Pro odstranění pochybností smluvní strany dále prohlašují, že výše nájemného podle této smlouvy je stanovena rovněž s přihlédnutím k nájemcem vynakládaným výdajům na umožnění přístupu do předmětu nájmu prostřednictvím svého zaměstnance (viz poslední věta odst. 6.4. této smlouvy níže).
- 6.3. V případě, dojde v době trvání účinnosti této smlouvy k zániku kterékoliv ze smluv uvedených v subodst. 4.3.6., 4.3.7. nebo 4.3.8. této smlouvy, zavazují se smluvní strany bez zbytečného odkladu uzavřít dodatek k této smlouvě, v rámci něhož bude sjednáno nájemné podle této smlouvy, a to nově ve výši stanovené s přihlédnutím k rozsahu, v jakém zaniklo omezení nájemce vyplývající z takto zaniklé smlouvy. V případě, že nedojde mezi stranami k uzavření dodatku podle předchozí věty do tří měsíců od zániku kterékoliv ze smluv uvedených v subodst. 4.3.6., 4.3.7. nebo 4.3.8., bude nová výše nájemného stanovena znalcem či znaleckým ústavem určeným pronajímatelem ze seznamu znalců či znaleckých ústavů vedených Ministerstvem spravedlnosti se specializací na ceny a odhady nemovitostí (dále jen „znalec“), ve výši nájemného v místě a čase obvyklé. V případě, že znalec stanoví novou výši nájemného různými oceňovacími metodami, považuje se za novou výši nájemného aritmetický průměr všech takto určených výší podle všech znalcem použitých oceňovacích metod. Výše nájemného stanovená způsobem podle předchozí věty bude závazná pro obě smluvní strany počínaje dnem následujícím po dni, v němž zanikla smlouva, jejíž zánik vedl ke stanovení nové výše nájemného podle předchozí věty. Rozdíl v nájemném za období od zániku smlouvy až do dne stanovení nové výše nájemného bude nájemce povinen uhradit pronajímateli nejpozději ve lhůtě do 1 měsíce ode dne, kdy byl pronajímatelem písemně vyrozuměn o nově stanovené výši nájemného znalcem.
- 6.4. Pro odstranění pochybností smluvní strany prohlašují, že zánik smluv uvedených v subodst. 4.3.1., 4.3.2., 4.3.3., 4.3.4., a 4.3.5. nemá vliv na výši nájemného podle této smlouvy, přičemž tato smlouva je uzavírána za předpokladu, že za doby jejího trvání dojde k transformaci smluv uvedených v subodst. 4.3.1., 4.3.2., 4.3.3., 4.3.4., do smluv podnájemních, uzavřených mezi nájemcem a osobami oprávněnými z těchto smluv, za podmínek a v souladu s Článkem XII. této smlouvy. Nájemce se zavazuje po dobu trvání smluv uvedených ve větě první tohoto odstavce umožnit osobám oprávněným z těchto smluv vstupovat do předmětu nájmu v souladu a za podmínek stanovených těmito smlouvami, a to prostřednictvím svého zaměstnance.
- 6.5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce neodpovídá za škodu, která vznikne na předmětu nájmu nebo na věcech umístěných v předmětu nájmu, včetně těch ve vlastnictví nájemce, pokud by ke škodě došlo v souvislosti s výkonem práv podle smluv uvedených v odst. 4.3. této smlouvy. V případě, že nájemci vznikne škoda podle předchozí věty, je pronajímatel tuto škodu nájemci uhradit.

Článek VII. Platební podmínky

- 7.1. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 43-8518860247/0100, vedený u Komerční banka a.s..

Článek VIII. Služby a úhrada nákladů spojené s užíváním předmětu nájmu

- 8.1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné podle této smlouvy nezahrnuje náklady na služby a úhradu nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu.
- 8.2. Nájemce je v souladu s touto smlouvou povinen zajistit dodávky elektrické energie, plynu a vody do předmětu nájmu, resp. odvod odpadní vody z předmětu nájmu přímo u poskytovatele, resp. u dodavatele těchto služeb.

Článek IX. Správa a údržba předmětu nájmu

- 9.1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je v souladu s touto smlouvou povinen provádět běžnou údržbu věci a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu, a to na svůj vlastní náklad. Běžnou údržbou se rozumí údržba spočívající v zachování funkčního resp. řádného stavu předmětu nájmu (udržování předmětu nájmu včetně zařízení a vybavení předmětu nájmu, které se provádí obvykle při užívání předmětu nájmu - zejména prohlídka a čištění předmětu nájmu, obnova nátěru či výměna běžných součástí, které v důsledku opotřebení odcházejí). Pro odstranění všech pochybností se smluvní strany dohodly, že
- 9.1.1. běžnou údržbou předmětu nájmu podle této smlouvy se rozumí běžná údržba, jak je vymezena v ust. § 2 nařízení vlády č. 308/2015 Sb. (dále jen „nařízení“),
- 9.1.2. drobnými opravami předmětu nájmu podle této smlouvy se rozumí drobné opravy, jak jsou vymezeny v ust. § 4 nařízení. Za drobné opravy též považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4 nařízení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 4.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je vždy nájemce.
- 9.2. Ostatní údržbu (tj. jinou než běžnou údržbu), jakož i jiné než drobné opravy (viz subodst. 9.1.2. výše) provede pronajímatel na svůj vlastní náklad.

Článek X. Doba nájmu, skončení nájmu

- 10.1. Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou a to do 31.7.2019. Nájem podle této smlouvy se po skončení aktuální doby trvání nájmu smlouvy vždy automaticky prodlouží o další 3 roky, ledaže některá ze smluvních stran písemně sdělí druhé smluvní straně, že na dalším automatickém prodloužení nájmu nemá zájem.

- 10.2. Skutečnost, že některá smluvní strana nemá zájem na dalším automatickém prodloužení nájmu, jak je uvedeno v odst. 10.1. této smlouvy, je tato smluvní strana povinna oznámit písemně druhé smluvní straně nejpozději do konce 15. měsíce před uplynutím aktuální doby nájmu, aby nedošlo k dalšímu automatickému prodloužení nájmu podle odst. 10.1. této smlouvy.
- 10.3. Nájem dle této smlouvy lze ukončit též dohodou smluvních stran.

Článek XI.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 11.1. Pronajímatel je povinen zejména:
- 11.1.1. přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby jej mohl užívat,
 - 11.1.2. udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl nájemci sloužit k užívání,
 - 11.1.3. pojistit předmět nájmu a po dobu účinnosti nájemní smlouvy mít předmět nájmu pojištěn a to minimálně v rozsahu pojištění stavby a dále pojištění proti škodám způsobeným provozní činností,
 - 11.1.4. zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu trvání této smlouvy.
- 11.2. Nájemce je povinen zejména:
- 11.2.1. po dobu trvání této smlouvy provádět běžnou údržbu předmětu nájmu,
 - 11.2.2. užívat předmět nájmu jako řádný hospodář, tj. především předcházet možným škodám na předmětu nájmu a v této souvislosti řádně dodržovat veškeré příslušné právní či jiné předpisy,
 - 11.2.3. řádně hradit sjednané nájemné.

Článek XII.

Podnájem

- 12.1. Pronajímatel tímto uděluje nájemci souhlas s tím, aby nájemce k předmětu nájmu nebo jeho jednotlivým částem zřídil užívací právo třetím osobám. Smluvní strany se v této souvislosti dohodly na tom, že zmíněná užívací práva budou třetím osobám poskytována zejména pro vzdělávací či kulturní aktivity (poskytnutí prostor pro vzdělávání, spolkovou činnost apod.).

Článek XIII.

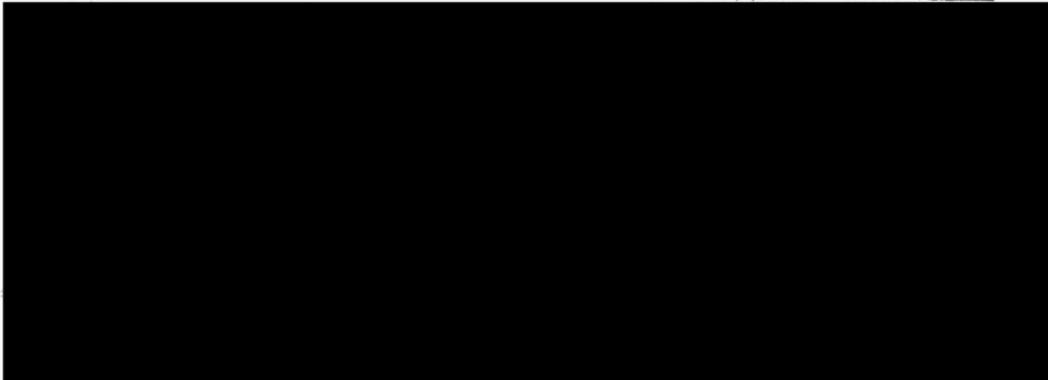
Závěrečná ustanovení

- 13.1. Tato smlouva, jakož i veškeré právní vztahy z této smlouvy vyplývající, nebo s touto smlouvou související (včetně otázek platnosti či zdánlivosti smlouvy, náhrady škody, jiné újmy, předmluvní odpovědnosti, bezdůvodného obohacení apod.), se řídí právním řádem České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném a účinném znění. Odkazuje-li tato smlouva na „občanský zákoník“, rozumí se jím zákon č. 89/2012 Sb., v platném a účinném znění.
- 13.2. Veškeré změny nebo dodatky k této smlouvě musí být učiněny výlučně písemně formou chronologicky číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

- 13.3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se ukáže neplatným, zdánlivým, neúčinným či jinak nevymahatelným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy touto skutečností nedotčena. Smluvní strany se dohodnou na bezodkladné náhradě (či vyjasnění) takového neplatného, zdánlivého, neúčinného či jinak nevymahatelného ustanovení za ustanovení jiné, které nejlépe splňuje tytéž účely jako ustanovení neplatné, zdánlivé, neúčinné nebo jinak nevymahatelné.
- 13.4. Tato smlouva je pořízena ve dvou (2) vyhotoveních s platností originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží při podpisu této smlouvy po jednom (1).
- 13.5. Tato smlouva je oběma smluvními stranami uzavírána po jejím podrobném a vzájemném projednání, jako výraz jejich skutečné (svobodné) a vážné vůle, je učiněna nikoliv v omylu, či jako důsledek hrozby tělesného či duševního násilí (viz § 587 občanského zákoníku), resp. jako následek lsti, smluvní strany se proto cítí být jejím obsahem vázány a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Brně dne 29. 9. 2016

V Brně dne 29. 9. 2016



pronajímatel

nájemce

Dodatek č. 1

(dále jen „dodatek“)

k Nájemní smlouvě ze dne 29. 9. 2016

(dále jen „nájemní smlouva“ nebo „smlouva“)

uzavřené mezi

GOODWILL - vyšší odborná škola, s.r.o., IČ: 253 64 294, se sídlem Prokopa Holého 400, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek, jakožto dřívějším nájemcem,

a

EDUCATION UNIVERZUM a.s., IČ: 286 48 218, se sídlem Ruská 2887/101, Vítkovice, 703 00 Ostrava, jakožto pronajímatelem podle nájemní smlouvy, a současně právním předchůdcem obchodní společnosti **EDUN PROPERTY a.s.**, IČ: 056 54 793, se sídlem Ruská 2887/101, Vítkovice, 703 00 Ostrava, ohledně práv a povinností z této nájemní smlouvy, která je současným pronajímatelem podle nájemní smlouvy

I.

Smluvní strany dodatku

1.1. **EDUN PROPERTY a.s.**

IČ: 056 54 793

se sídlem: Ruská 2887/101, Vítkovice, 703 00 Ostrava

zastoupena: [REDACTED] statutárním ředitelem

(dále též jen jako „pronajímatel“)

a

1.2. **GOODWILL - vyšší odborná škola, s.r.o.**

IČ: 253 64 294

se sídlem: Prokopa Holého 400, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek

zastoupena: [REDACTED]

(dále též jen jako „nájemce“)

pronajímatel a nájemce společně dále též jen jako „smluvní strany“, se společně dohodly na doplnění nájemní smlouvy, jak následuje:

II.

Změna nájemní smlouvy

2.1. Smluvní strany mění tímto dodatkem nájemní smlouvu, jak následuje:

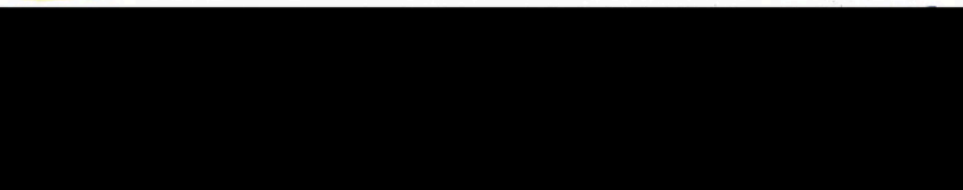
2.1.1. Článek „IV. Předmět nájmu“, odst. 4.1. až 4.2. smlouvy ve stávajícím znění nájemní smlouvy se tímto dodatkem v celém rozsahu ruší a nahrazují se textem následujícího znění:

„4.1. Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou:

4.1.1. prostory nacházející v 1. a 2. nadzemním podlaží budovy s č. p. 400, ležící v obci Frýdek-Místek, části obce a katastrálním území Frýdek, která je zapsána na LV 8508 u katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Frýdek-Místek, a která stojí na pozemku p. č. 706/44, ležícím v katastrálním území Frýdek, s adresním místem Prokopa Holého č. p. 400, jak jsou tyto vyobrazeny zelenou barvou v pláncích obou nadzemních podlaží budovy, které tvoří přílohy této smlouvy (dále jen „plánky“), a to:

- v 1. NP místnosti vyznačené v plánu tohoto podlaží pod čísly: 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141.

- v 2. NP místnosti vyznačené v plánu tohoto podlaží pod čísly: 222, 223.



4.2. Prostory uvedené v odst. 4.1.1. a budova uvedená v odst. 4.1.2 výše této smlouvy dále též jen jako „předmět nájmu“. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn společně s předmětem nájmu podle této smlouvy užívat též společné prostory v budově na ul. Prokopa Holého 400 ve Frýdku-Místku, a to včetně sociálních zařízení v 2. nadzemním podlaží této budovy, které jsou vyobrazeny v pláncích pod č. 206 a 207 (dále jen „společné prostory“). Ustanovení čl. VIII. této smlouvy se ve vztahu ke společným prostorům použije obdobně.“

2.2. Článek „VI. Nájemné“, odst. 6.1., věta první smlouvy, ve stávajícím znění nájemní smlouvy se tímto dodatkem ruší a nahrazuje se textem následujícího znění:

„Smluvní strany se dohodly na měsíčním nájemném ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), které je splatné vždy do 15. dne kalendářního měsíce, za které se toto nájemné platí.“

2.3. Do článku „VI. Nájemné“ se doplňuje nový odstavec 6.6. následujícího znění:

„6.6. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce zajistí pro pronajímatele správu a pravidelnou údržbu pozemků přiléhajících k předmětu nájmu (p. č. 706/43, 851/1 a 852 to vše v k.ú. Frýdek) a pronajímatel se zavazuje hradit mu náklady s tím spojené, a to nejvýše do částky 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) měsíčně na základě faktury vystavené nájemcem. Smluvní strany se dohodly, že náklady podle předchozí věty budou započítávány oproti platbám nájemného v příslušném kalendářním měsíci.“

2.4. Veškerá ostatní ustanovení nájemní smlouvy zůstávají tímto dodatkem nezměněna.

III.

Závěrečná ustanovení

- 3.1. Tento dodatek k nájemní smlouvě nabývá platnosti a účinnosti dnem **1. 12. 2018**.
- 3.2. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení tohoto dodatku.
- 3.3. Tento dodatek představuje výraz skutečné, svobodné a vážné vůle smluvních stran, která je prostá faktických či právních omylů, a tento dodatek není uzavřen na základě jakékoli hrozby, fyzického či duševního nátlaku a/nebo násilí, resp. Isti; smluvní strany se proto cítí být jeho obsahem plně vázány a na důkaz toho připojují své podpisy.

za **GOODWILL - vyšší odborná škola, s.r.o**

ve FM dne 1. 12. 2018

za **EDUN PROPERTY a.s.:**

v ANAGRE dne 1. 12. 2018

RNDr. Kamila Slovarková, IČO: 152000000

GOODWILL - vyšší odborná škola, s.r.o.
P. Holého č. 400, 738 01 Prácheň-Mlýnský
tel.: 558 633 822

