

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů  
(dále jen „občanský zákoník“)

## I. Smluvní strany

### Základní škola, Vítkov, nám. J. Zajíce č. 1., příspěvková organizace

se sídlem: 74901 Vítkov, nám. J. Zajíce č.1  
IČO: 47813172  
zastoupena: Mgr. Jitkou Jakubíkovou  
bankovní spojení: 26133821/0100

dále jen „pronajímatel“

a

Název (jméno) osoby **Vítězslav Tomeš, nar.**   
se sídlem: náměstí Jana Zajíce 1, 749 01, Vítkov  
IČO: 46107819  
DIČ: CZ7312035434  
bankovní spojení: 

dále jen „nájemce“

se na základě úplného konsenzu o všech níže uvedených ustanoveních dohodli v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, na této:

## nájemní smlouvě

### II.

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že na základě přílohy č. 1 ke zřizovací listině č. ZL/205/2001 ze dne 13.12. 2001, ve znění pozdějších dodatků, má k hospodaření předán pozemek parc. č. 2/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je budova č.p. 1, část obce Vítkov, stavba občanského vybavení, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště v Opavě, pro k. ú. Vítkov, obec Vítkov, na LV č. 2161
2. Předmětem nájmu jsou prostory, které se nachází v prvním nadzemním podlaží budovy specifikované v odst. 1 tohoto článku. Jedná se o samostatně vyčleněnou část se samostatným vstupním vchodem z vestibulu školy a sociálním zařízením o celkové výměře 250 m<sup>2</sup>. Do celkové výměry není započítána místnost s trezorem o celkové ploše 9 m<sup>2</sup>. Samotný trezor zůstává v majetku pronajímatele.  
(dále jen „Předmět nájmu“)
3. Pronajímatel prohlašuje, že na Předmětu nájmu neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena ani jiná práva třetích osob, která by jej zatěžovala.
4. Nájemce prohlašuje, že měl možnost se seznámit se stávajícím stavem Předmětu nájmu a že je mu jeho stav ke dni podpisu této smlouvy znám.
5. Nájemce bere na vědomí, že Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou jen některé prostory budovy, přičemž zbývající prostory budovy jsou jednak provozovány pronajímatelem za účelem výkonu činnosti školy a jednak jsou pronajímány dalšími osobám. Nájemce prohlašuje, že se podrobně seznámil s režimem školy, jsou mu známy poměry v budově a tyto skutečnosti vyhodnotil ještě před uzavřením této smlouvy tak, že nejsou v rozporu s výkonem jeho činnosti v Předmětu nájmu.

### III.

#### Projev vůle

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání Předmět nájmu, včetně všech součástí a příslušenství a nájemce Předmět nájmu dnem účinnosti této nájemní smlouvy do svého nájmu přijímá k níže uvedenému a sjednanému účelu a zavazuje se za jeho užívání platit nájemné dle této smlouvy.
2. Pronajímatel přenechává Předmět nájmu nájemci k užívání za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v rozsahu dle čl. IV. této smlouvy.

### IV.

#### Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn provozovat v Předmětu nájmu podnikatelskou činnost, jejímž předmětem je provoz e-shopu (MUSICWEAR s.r.o.). Nájemce se zavazuje využívat Předmět nájmu pouze pro tento účel.
2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady. Předmět nájmu lze využívat pouze pro zákonné a smluvně přípustné účely.

### V.

#### Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností ode dne 1. 2. 2022.
2. Nájem lze ukončit dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel a nájemce mohou nájem vypovědět bez uvedení důvodu v šestiměsíční výpovědní lhůtě, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
4. Pronajímatel je oprávněn nájem ukončit výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, jestliže:
  - a) nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
  - b) nájemce přes písemné upozornění hrubě porušuje provoz školy, pořádek, výkon ostatních nájemních práv v budově, kde se nachází Předmět nájmu, anebo svou činností jinak narušuje činnost pronajímatele,
  - c) bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách budovy, jež brání užívání Předmětu nájmu,
  - d) nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho části do podnájmu nebo užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele,
  - e) nájemce bude o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, služeb, zálohy na služby (případně paušální náhrady) nebo smluvní pokuty nebo úroků z prodlení.
5. Nájemce je oprávněn nájem ukončit výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, jestliže:
  - a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu určen,
  - b) zanikne pronajímatel,
  - c) změní se pronajímatel,
  - d) pronajímatel neplní povinnosti vyplývající mu z této smlouvy
  - e) Předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor.
6. Pronajímatel je oprávněn nájem ukončit výpovědí bez výpovědní doby v případě, že nájemce ani na žádost pronajímatele neuvede Předmět nájmu do původního stavu, změnil-li jej bez souhlasu pronajímatele.

7. Finanční vypořádání vzájemných závazků (popřípadě vrácení alikvotní části předplaceného nájmu a služeb) bude provedeno do 30 kalendářních dnů ode dne ukončení nájmu.
8. Nájemce je povinen při skončení nájmu řádně vyklizený Předmět nájmu odevzdat pronajímateli ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení, a to formou předávacího protokolu podepsaného pověřenými osobami obou smluvních stran, pokud se strany nedohodnou jinak. Předávaný Předmět nájmu bude nájemcem uklizený, místnosti vymalovány a předány se vším příslušenstvím a součástmi včetně klíčů.
9. Pokud nájemce nevyklidí sám Předmět nájmu podle předchozího odstavce, dává nájemce souhlas s tím, aby Předmět nájmu vyklidil pronajímatel na náklady nájemce.
10. Nájemce prohlašuje, že se vzdává svého práva na případnou náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

## VI.

### Nájemné, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost

1. Roční nájemné za pronajímaný předmět nájmu činí 249.984 Kč (250 m<sup>2</sup> x 999,936 Kč) (Dvěstěčtyřicetdevět tisíc devět set osmdesát čtyřikoron české), tj. 20.832 Kč měsíčně.
2. K nájemnému dle odst. 1 se měsíčně platí navíc následující zálohy na služby:
  - a) dodávka tepla: 3.000 Kč
  - b) elektrická energie: 3.500 Kč
  - c) dešťová voda: 700 Kč
  - d) vodné: 300 Kč

**Celkem: 7.500 Kč**

Služby uvedené v bodě 2. b) a d) tohoto článku budou hrazeny dle skutečné spotřeby zjištěné dle podružných měřičů.

Spotřeba el. energie bude stanovena na základě spotřeby dle podružného elektroměru, v souladu s Energetickým zákonem 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Spotřeba vody - bude stanovena na základě spotřeby dle vodoměru a dle platného ceníku SVM vodovody a kanalizace.

Dešťová voda - bude hrazena poměrná část z celkových nákladů účtovaných na objekt Základní škola, Vítkov, nám. J. Zajíce č. 1, příspěvková organizace. Tato poměrná část bude přímo úměrná k nájemcem pronajaté ploše.

Dodávka tepla - bude hrazena poměrná část z celkových nákladů účtovaných za vytápění objektu Základní škola, Vítkov, nám. J. Zajíce č.1, příspěvková organizace. Tato poměrná část bude přímo úměrná k nájemcem pronajaté ploše.

3. Nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen uhradit měsíčně v CZK do data splatnosti uvedeného na příslušné faktuře bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 26133821/0100. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
4. Úhrada nájemného a záloh na služby spojené s užíváním předmětu nájmu bude prováděna na základě faktur, které pronajímatel vystaví do 10. dne následujícího měsíce se splatností 14 dnů. Faktury budou mít náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů.
5. Skutečné náklady za ceny služeb vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci nejpozději do 31.1. následujícího roku a ve lhůtě do 30 dnů od vystavení faktury bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu v případě zvýšení cen od dodavatelů těchto služeb a v případě zvýšené spotřeby služeb nájemcem. Toto zvýšení musí být nájemci oznámeno písemně a je účinné od následujícího kalendářního měsíce po doručení písemného sdělení o zvýšení těchto plateb.
7. Výši nájemného a cen služeb je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1.4. zvyšovat o

percentuální nárůst inflace za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Rozhodným údajem je údaj příslušného orgánu státní správy ČR (nyní Český statistický úřad) o percentuální výši inflace (meziroční procentní přírůstek indexů spotřebitelských cen) s tím, že základem pro výpočet percentuálního nárůstu částek nájemného je roční výše částky nájemného za nájem předmětu nájmu v předcházejícím kalendářním roce. Pokud nárůst nájemného dle inflační doložky nelze stanovit ke dni splatnosti nájemného před vyúčtováním nájemného, bude nárůst nájemného za takové období uhrazen společně s nájemným za nejbližší následující období. Zvýšení nájemného a záloh na služby bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 31.3.

8. Skončí-li nebo začne-li nájem v průběhu kalendářního měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část měsíčních/čtvrtletních/ročních částek nájemného, resp. částek za služby.
9. Dojde-li k ukončení nájmu v průběhu kalendářního roku, vyúčtování záloh na služby bude vypořádáno k 31.1.následujícího roku.

## VII.

### Sankční ujednání

1. Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou za nájem a služby spojené s nájmem, zavazuje se nájemce pronajímateli zaplatit smluvní úrok z prodlení ve výši 0,5% denně z dlužné částky.
2. Po dobu prodlení se zaplacením nájemného, služeb či zálohy na služby přesahujícího 15 dnů, může pronajímatel, odstoupit od dodávky služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem a je oprávněn učinit jednostranná opatření, která zamezí nájemci používání vnitřních rozvodů pro poskytování služeb.
3. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu Předmět nájmu včas a řádně vyklizený, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši dvojnásobku nájemného, které by jinak pronajímateli služeb náleželo za takovou dobu podle smlouvy.
4. Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobené porušením jeho povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

## VIII.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu nájemci, a to ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy. Převzetí Předmětu nájmu, včetně stavu měřidel médií, bude protokolováno ve zvláštním zápise, pokud se nedohodnou strany smlouvy jinak.
2. Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu na svůj náklad v provozuschopném stavu způsobilém smluvenému účelu užívání a provádět nezbytné opravy Předmětu nájmu. Nájemci je současný stav předmětu nájmu známý a v takovém stavu jej do nájmu přijímá.
3. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání Předmětu nájmu a poskytnout nájemci v souladu s účelem užívání Předmětu nájmu nezbytnou součinnost ke splnění závazku nájemce dle čl. IV. této smlouvy.
4. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci a s ním spojeným osobám přístup k Předmětu nájmu bez omezení, tj. 24 hod. denně, 7 dnů v týdnu, a to bezplatně.
5. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do Předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat s nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do Předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

## IX.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit včas nájemné a zálohy na služby související s nájmem předmětu nájmu.
3. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Výjimkou je společnost MUSICWEAR s.r.o., se sídlem Wolkerova 1009, 749 01 Vítkov, IČO: 05875617, jejímž jediným jednatelem (statutárním orgánem) je Bc. Vítězslav Tomeš, dat. nar. [REDACTED] bytem [REDACTED]

Daný podnájem se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku o podnájmu (především § 2215 a § 2216). V případě změny ve statutárním orgánu společnosti či způsobu jednání společnosti je nájemce povinen požádat pronajímatele o souhlas s pokračováním podnájmu. Nájemce se zavazuje, že účel podnájmu je totožný s účelem nájmu dle této smlouvy – tj. provoz e-shopu (blíže čl. IV této smlouvy).

4. Nájemce je povinen zacházet s Předmětem nájmu s péčí řádného hospodáře a je povinen provádět na své náklady drobné opravy související s užíváním a běžnou údržbu Předmětu nájmu, a zajišťovat likvidaci vlastního odpadu.

Nájemce je povinen na své náklady zabezpečovat úklid spojený s užíváním Předmětu nájmu, např. běžný úklid užívaných prostor, včetně vstupních, úklid přístupového chodníku k vstupním dveřím (v zimním období i úklid sněhu a námrazy), mytí oken.

5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré zásadní změny, které nastaly v a na Předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle. Za zásadní změny se považují změny způsobilé omezit či bránit v řádném výkonu práva nájmu nájemce anebo omezit či bránit v řádném výkonu práv pronajímatele k Předmětu nájmu.
6. Nájemce je povinen zabezpečit Předmět nájmu z hlediska protipožární ochrany a ochrany životního prostředí.
7. Jakékoliv změny předmětu nájmu zasahující do stavební a architektonické podstaty Předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení, a dále stavební úpravy, na něž je nutné stavební povolení či ohlášení stavebnímu úřadu, je oprávněn nájemce uskutečnit jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, za dodržení právních předpisů a na své náklady. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav. Provede-li nájemce změnu Předmětu nájmu dle tohoto odstavce bez souhlasu pronajímatele, je povinen vrátit Předmět nájmu do původního stavu do 30 dnů ode dne, kdy o to pronajímatel požádá, neskončí-li nájem dříve.
8. V případě prováděných oprav ze strany pronajímatele je nájemce povinen snášet omezení v užívání Předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav, a to bez nároku na slevu z nájemného.
9. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na Předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.
10. Nájemce je povinen vykonávat své právo nájmu tak, aby nedocházelo k narušování činnosti pronajímatele a za tím účelem se seznámil s provozem školy. Nájemce má právo v nezbytném rozsahu užívat i společné prostory v Předmětu nájmu pronajímatele za účelem přístupu do Předmětu nájmu a tyto prostory budou využívat i zaměstnanci, dodavatelé, klienti nebo návštěvy nájemce.
11. Nájemce má zakázáno ve všech prostorách pronajímatele, s ohledem na pronajímatelem vykonávanou činnost školy, tj. v Předmětu nájmu a v celém areálu školy, kouřit, užívat alkoholické nápoje a jiné návykové látky a pod jejich vlivem do prostor pronajímatele a Předmětu nájmu vstupovat. Nájemce zabezpečí, aby osoby mající k němu vztah toto omezení rovněž respektovaly.
12. Nájemce se zavazuje s ohledem na činnost školy vykonávanou pronajímatelem neumísťovat v Předmětu nájmu reklamu, která je v rozporu s cíli a obsahem vzdělávání poskytovaného pronajímatelem v rámci činnosti školy a dále se zavazuje neumísťovat v Předmětu nájmu reklamu a neprodávat v něm výrobky ohrožující zdraví, psychický nebo morální vývoj dětí nebo přímo ohrožujících či poškozujících životní prostředí, zejména tabákové výrobky, alkoholické nápoje a zboží

obsahující návykové látky. K umístění jiných reklam či informací a mimo vyznačené místo je zapotřebí předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele.

13. Nájemce je oprávněn na své náklady a po předchozím písemném schválení pronajímatele (ve vztahu k podobě a umístění) umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu do budovy, v níž se Předmět nájmu nachází, označení nájemce. Při skončení nájmu se nájemce zavazuje na svůj náklad odstranit toto označení a místo dotčené umístěním označení uvést do původního stavu.

## X.

### Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem, kdy vyjádření souhlasu s obsahem návrhu smlouvy dojde druhé smluvní straně, nestanoví-li zákon 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 (dále jen „zákon o registru smluv“), jinak. V takovém případě nabývá smlouva účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, řídí se vztahy mezi účastníky příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Smluvní strany se dohodly, že pokud se na tuto smlouvu vztahuje povinnost uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona o registru smluv, provede uveřejnění v souladu se zákonem pronajímatel.
3. Změny a doplňky této smlouvy lze sjednat pouze formou písemného dodatku v jednotné číselné řadě.
4. Písemnosti doručené nájemci a pronajímateli na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy se považují za doručené uplynutím 10 dnů ode dne uložení písemnosti.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a je projevem svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a že se dohodly o celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.
6. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou exemplářích.

## XI.

### Doložka platnosti právního úkonu

1. S uzavřením této smlouvy souhlasila rada kraje usnesením č. 34 ze dne 24.1.2022

Ve Vítkově dne 28.1.2022

Ve Vítkově dne 28.1.2022



Zakladní škola, Vítkov, nám. J. Čajky 6, 1  
příspěvková organizace  
749 01 Vítkov  
IČ: 47813172  
tel.: 556 300 643 mob.: 739 355 671

