

## Smlouva o nájmu č. GMK\_25/2023

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

### I. Smluvní strany

#### Gymnázium Mikuláše Koperníka, Bílovec, příspěvková organizace

se sídlem: 17. listopadu 526/18, 743 01 Bílovec  
IČ: 00601667  
DIČ: CZ0601667  
zastoupena: Mgr. Pavel Mrva, ředitel  
bankovní spojení:

dále jen „**pronajímatel**“

a

#### Bílovecká nemocnice, a. s.

se sídlem: 17. listopadu 538, 743 01 Bílovec  
IČ: 26865858  
DIČ: CZ26865858  
zastoupena: Ing. Josef Zajíc, ředitel  
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/145/2001 ze dne 27. 9. 2001, ve znění pozdějších dodatků, má k hospodaření předán pozemek parc. č. 762/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 910, část obce Bílovec, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Nový Jičín, pro k. ú. Bílovec, obec Bílovec, na LV č. 2414
2. Předmětem nájmu je místnost č. 308, 309, 310 vč. vybavení, které se nachází v 3. nadzemním podlaží budovy specifikované v odst. 1 tohoto článku.  
Součástí nájemní smlouvy je dohoda pronajímatele a nájemce o využívání společných prostor ubytovacího zařízení, zejména kuchyňky v místnosti 307.  
(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 školského zařízení a jednak jsou pronajímány dalším osobám. Nájemce prohlašuje, že se podrobně seznámil s režimem školského zařízení, 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 užívat předmět nájmu v souladu s Ubytovacím řádem v době školního vyučování od **1. 1. 2023 do 31. 12. 2023**.
2. Předmět nájmu lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.

### V.

#### Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to do **31. 12. 2023**, ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
2. Nájem skončí uplynutím posledního dne doby, na kterou byl nájem sjednán.
3. Nájem lze ukončit také dohodou stran.
4. Pronajímatel i nájemce mohou nájem vypovědět bez výpovědní doby i před uplynutím ujednané doby z následujících důvodů:
  - Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět, jestliže:
    - a) nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
    - b) nájemce hrubě porušuje provoz školy/školského zařízení, pořádek, výkon ostatních nájemních práv v budově, kde se nachází Předmět nájmu, anebo svou činností jinak narušuje činnost pronajímatele či Ubytovací řád,
    - 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,
  - Nájemce je oprávněn nájem vypovědět, 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.
5. 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 nebo nájemce vážným způsobem porušil Ubytovací řád.
6. Finanční vypořádání vzájemných závazků (popřípadě vrácení alikvotní části předplaceného nájmu a služeb) bude provedeno do 30 kalendářních dnů ode dne ukončení nájmu.

7. 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 případně vymalovaný a předaný se vším příslušenstvím a součástmi včetně klíčů.
8. Pokud nájemce nevyklidí sám Předmět nájmu podle předchozího odstavce, dává nájemce souhlas s tím, aby Předmět nájmu vyklidil pronajímatel na náklady nájemce.
9. 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. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že výše měsíčního nájemného a nákladů za jednu buňku činí 2.365 Kč/měsíc a ostatní služby vč. energií činí 2.994 Kč/měsíc, celkem 5.359 Kč/měsíc (slovy: Pěttisícitřístapadesátdevět), viz příloha ke smlouvě – Vnitřní předpis č. 18/2023\_Nemocnice, za 3 buňky **16.077 Kč (Šestnácttisícšedesátšedemkorun)**.
2. Nájemné a platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen uhradit měsíčně na základě vystavené faktury bezhotovostním převodem na účet pronajímatele **č. 3000436801/0100**, variabilní symbol (číslo faktury), vedený u Komerční banky. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu v případě zvýšení cen od dodavatelů těchto služeb, nebo v případě zvýšení mzdových nákladů pronajímatele. Toto zvýšení musí být nájemci oznámeno písemně a je účinné od následujícího kalendářního měsíce po doručení písemného sdělení o zvýšení těchto plateb.

## VII.

### Kauce

1. Nájemce je povinen poprvé při podpisu smlouvy složit na účet pronajímatele, uvedený v této smlouvě, nebo v hotovosti zálohu ve výši jednoměsíčního nájemného a plateb za služby jakožto smluvní kauci, ze které mohou být uhrazeny splatné pohledávky pronajímatele proti nájemci vzniklé z nájemního vztahu, zejména dlužné nájemné, úhrada za služby, náhrada škody způsobené nájemcem na pronajatých prostorech nebo společných prostorech atd.
2. Kauce ve výši **5.000 Kč** byla uhrazena na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a. s. Nový Jičín, č. ú.: 3000436801/0100, VS 712021, do 30. 11. 2021. Pronajímatel je oprávněn použít složenou kauci či její část na úhradu své splatné pohledávky bez souhlasu nájemce. Pronajímatel nájemce o takovém použití kauce následně informuje, je-li mu pobyt nájemce znám.
3. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen složenou kauci vrátit nájemci po odečtení všech dluhů nájemce proti pronajímateli. Dojde-li v průběhu nájemního vztahu k použití kauce pronajímatelem v souladu s touto smlouvou, je nájemce povinen na výzvu pronajímatele složit další kauci (její doplnění) na účet pronajímatele, aby kauce odpovídala výši měsíčního nájemného a služeb. V případě, že nájemce tuto kauci neuhradí, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Kauci nebo její část (po odečtení dluhu vůči pronajímateli) se zavazuje pronajímatel vrátit do 30 dnů od vyklizení bytu nájemcem.

## VIII.

### 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 2% procenta 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 prodloužení 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.

## IX.

### 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 ostatní údržbu a nezbytné opravy Předmětu nájmu.
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. V odst. 2 této smlouvy.
4. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci přístup k Předmětu nájmu, a to bezplatně.
5. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do Předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat s nájemcem, 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.

## X.

### 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.
4. Nájemce je povinen zacházet s Předmětem nájmu s péčí řádného hospodáře a je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu Předmětu nájmu.
5. Nájemce je povinen na své náklady **zabezpečovat úklid** spojený s užíváním Předmětu nájmu, např. běžný úklid užívaných prostor, včetně společných a vstupních prostor, úklid přístupového chodníku k vstupním dveřím (v zimním období i úklid sněhu a námrazy), mytí oken.
6. 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.
7. Nájemce je povinen zabezpečit Předmět nájmu z hlediska protipožární ochrany a ochrany životního prostředí.

8. 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 15 dnů ode dne, kdy o to pronajímatel požádá, neskončí-li nájem dříve.
9. 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.
10. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na Předmětu nájmu on nebo jiné osoby, které k němu mají vztah.
11. Nájemce je povinen vykonávat své právo nájmu tak, aby nedocházelo k narušování činnosti pronajímatele a za tím účelem se seznámil s provozem (vnitřními předpisy) školy/školského zařízení. Nájemce má právo v nezbytném rozsahu užívat i společné prostory v Předmětu nájmu a pozemky pronajímatele za účelem přístupu do Předmětu nájmu a tyto prostory budou využívat i návštěvy nájemce.
12. Nájemce má zakázáno pod sankcí okamžitého ukončení smluvního vztahu ve všech prostorách pronajímatele, s ohledem na pronajímatelem vykonávanou činnost školského zařízení, tj. v Předmětu nájmu a v celém areálu školského zařízení, 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.
13. Nájemce se zavazuje s ohledem na činnost školského zařízení vykonávanou pronajímatelem neumísťovat v Předmětu nájmu reklamu či se vyvarovat takového jednání, které je v rozporu s cíli a obsahem vzdělávání poskytovaného pronajímatelem v rámci činnosti školy/školského zařízení 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.

## XI. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti ke dni jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od 1. 1. 2023.
2. Podpisem smlouvy nájemce stvrzuje, že byl seznámen s Ubytovacím řádem zařízení, a že s ním souhlasí.
3. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, řídí se vztahy mezi účastníky příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Změny a doplňky této smlouvy lze sjednat pouze formou písemného dodatku v jednotné číselné řadě.
5. Písemnosti doručené nájemci a pronajímateli na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy se považují za doručené uplynutím 10 dnů ode dne uložení písemnosti.
6. 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.
7. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom exempláři.

V Bílovci 28. prosince 2022

V Bílovci 28. prosince 2022

.....  
podpis nájemce

.....  
podpis pronajímatele

