

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

## Smluvní strany:

**Pronajímatel: Střední škola stavební a dřevozpracující, Ostrava, příspěvková organizace**  
sídlo: U Studia 2654/33, 700 30 Ostrava-Zábřeh  
IČ: 00845213  
DIČ: CZ00845213  
číslo účtu: 72433761/0100  
zastoupena: Mgr. Lukášem Šubertem, ředitelem školy  
příspěvková organizace zřízená Moravskoslezským krajem, zřizovací listina  
evidenční číslo ZL/028/2001

(dále jako „pronajímatel“)

**a**

**Nájemce: Radim Hofbrucker**  
sídlo: U Stavisek 102/43, PSČ 71600, Ostrava - Radvanice  
IČ: 62358774  
DIČ: CZ7202215515  
číslo účtu: 670100-2208571119 / 6210  
zastoupena: Hofbrucker Radim  
telefon:  
Fyzická osoba podnikající dle živnostenského rejstříku nezapsaná v obchodním  
rejstříku

(dále jako „nájemce“)

**uzavírají tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání v následujícím znění:**

## Článek I – Předmět a účel nájmu

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostoru sloužícího podnikání, a to kuchyně a příslušenství v přízemí správní budovy pronajímatele na adrese U Studia 2654/33, Ostrava-Zábřeh. Pronájem je realizován v souladu se Zřizovací listinou evidenční č. ZL/028/2001, vydanou na základě usnesení zastupitelstva Moravskoslezského kraje č. 29/4 ze dne 21. 6. 2001.
2. Uvedený prostor se pronajímá nájemci za účelem užívání k zpracování potravin, výrobě jídel a stravování. Nájemce není oprávněn užívat pronajatý prostor jiným způsobem než k povolenému účelu užívání ani v případě, že by se v důsledku změny poměrů na straně nájemce jeho činnost podnikání změnila. Nájemce bere na vědomí, že užívání pronajatého prostoru pro jiné činnosti bez souhlasu pronajímatele bude posuzováno jako hrubé porušení této smlouvy.

3. Pronajatý prostor specifikovaný bodu 1 tohoto článku činí celkem 80 m<sup>2</sup>.
4. Kromě výše specifikovaného pronajatého prostoru je nájemce oprávněn užívat přiměřeně i společné prostory budovy, zejména schodiště, výtah, sociální zařízení.

## **Článek II – Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na období od 1.10.2023 do 30.9.2024 s právem uzavřít po dohodě smluvních stran novou smlouvu.
2. Platnost smlouvy je možno ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí kterékoliv smluvní strany z důvodů uvedených v § 2308 a § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“). V této souvislosti byla stanovena výpovědní doba, která činí 3 měsíce. Výpovědní lhůta běží od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2230 odst. 1 občanského zákoníku pro případ, že nájemce z jakéhokoliv důvodu nevyklidí předmět nájmu a nevrátí jej pronajímateli do 30 dnů od skončení platnosti této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že pro případ výpovědi nájemní smlouvy rovněž vylučují aplikaci ustanovení §§ 2314, 2315 a 2223 občanského zákoníku.

## **Článek III – Fakturační a platební podmínky**

1. Za nájem je nájemce povinen pronajímateli platit cenu nájmu, která je stanovena dohodou dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění, ve výši:

**20 000,- Kč/rok**  
(80m<sup>2</sup> x 250,- Kč)

2. Dodávka zboží spojená s nájmem bude hrazena nájemcem v měsíčních splátkách dle platného cenového rozhodnutí v celkové výši za všechna zboží takto:

a) **teplo a TUV** – zálohově 48 m<sup>2</sup> **18 000,- Kč/rok + DPH**

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel provede vyúčtování dle skutečných nákladů do jednoho měsíce od konečného vyúčtování dodavatele těchto energií za příslušné topné období.

b) **vodné a stočné** – dle skutečné spotřeby

c) **elektrická energie** – dle skutečné spotřeby

d) **odvoz komunálních odpadů** – paušál **330,- Kč/rok + DPH**

e) **plyn** dle skutečné spotřeby 1x ročně, zálohově **2 400,- Kč/rok + DPH**

- f) **ostatní služby** – paušál **21 200,- Kč/rok + DPH**  
- úklid společných prostor, h, ostraha
- g) **CELKEM za dodávky zboží** **41 930,- Kč/rok + DPH**
- h) **telefon** - skutečnost  
- dle skutečných hovorů účtovaných pronajímateli příslušným smluvním operátorem

K uvedené ceně za dodávky zboží bude připočtena daň z přidané hodnoty a to vždy za použití sazby a ve výši dle zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění.

3. Roční nájemné včetně poskytovaných služeb bez telefonu činí **61 930,- Kč bez DPH**. Měsíční nájemné včetně poskytovaných služeb bez telefonu činí zaokrouhleně **5 161,- Kč bez DPH**.
4. Pronajímatel je oprávněn změnit výši úhrad v případě změn cen energií ihned po obdržení nového „ujednání o ceně“ od dodavatele.
5. Smluvní strany se dohodly, že úplata za užívání předmětu nájmu (nájemné a dodávka zboží spojená s nájmem) je splatná vždy do 20. dne daného měsíce bez ohledu na doručení daňového dokladu – faktury. Úplata za užívání předmětu nájmu se považuje za uhrazenou dnem připsání příslušné částky na shora uvedený účet pronajímatele.
6. V případě nedodržení data splatnosti má pronajímatel právo účtovat úrok z prodlení, a to ve výši 0,05 % dlužné částky denně.
7. Faktura pronajímatele musí obsahovat veškeré náležitosti daňového dokladu, a to v souladu s příslušnou právní úpravou. Nebude-li faktura obsahovat veškeré náležitosti daňového dokladu, je nájemce povinen pronajímateli takový doklad průkazně vrátit nejpozději do 3 pracovních dnů od jeho obdržení. Bude-li tvrzení nájemce o výše uvedené vadnosti faktury oprávněné, vystaví pronajímatel novou bezvadnou fakturu bez zbytečného odkladu po konstatování oprávněnosti námitek nájemce.
8. Nájemce se zavazuje, že své peněžní závazky vůči pronajímateli, které mu vzniknou z této nájemní smlouvy, splní výhradně finanční (peněžní) formou, tj. bankovním převodem ze svého účtu na účet pronajímatele nebo platbou v hotovosti a že neučiní žádný právní úkon, jímž by způsobil zánik svého peněžitého závazku z této nájemní smlouvy jinak než jeho zaplacením. Toto ujednání nevyklučuje zápočty mezi nájemcem a pronajímatelem.
9. Pronajímatel a nájemce se dohodli na následujícím způsobu doručování faktur: elektronicky na adresu... Požadavek na změnu v zasílání faktur oproti způsobu dohodnutému v této smlouvě oznámí nájemce dodavateli písemně.
10. Nájemce se zavazuje přistoupit ke změně výše nájemného a cen zboží spojených s nájmem, dojde-li ke změnám poměrů spočívajících ve změně cenového předpisu upravujícího výši nájemného včetně cen za poskytnuté zboží. To platí i pro případ, kdy dojde k inflaci a cenový předpis umožňuje zvýšení nájemného, přičemž rozhodujícím ukazatelem je vývoj nárůstu indexu spotřebitelských cen zboží a služeb podle údajů oficiálně zveřejněných ČSÚ. Rozhodným obdobím je zde předchozí rok, přičemž nájemné bude zvýšeno

procentuálně dle míry inflace. Změna daňových nebo právních předpisů je rovněž důvodem pro změnu této smlouvy.

#### **Článek IV – Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen užívat pronajatý prostor pouze za účelem a v rozsahu dohodnutém v této smlouvě.
2. Nájemce je povinen zajistit obvyklou údržbu najatého majetku na úrovni odpovídající stavu, v jakém jej převzal do užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to zejména:
  - úklid prostor, mytí oken, malby, vnitřní nátěry,
  - drobné opravy a údržbu např. ústředního vytápění, vodovodů, kanalizace, v předmětu nájmu do celkové částky 3 000,- Kč za jednotlivý případ. Náklady nad tuto částku budou řešeny po vzájemné dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem.
  - sběr a likvidace tuků a olejů; nájemci je zakázáno likvidovat tuky, oleje, příp. další obdobné nečistoty vyléváním do kanalizace pronajímatele. V opačném případě bude při ucpání kanalizace úhrada za její vyčištění účtována na vrub nájemce.
3. Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné předpisy upravující požární ochranu, bezpečnost a ochranu zdraví při práci a hygienické předpisy. Současně je povinen při užívání předmětných prostor zdržet se všeho, čím by nad obvyklou míru obtěžoval pronajímatele, případně další nájemce a podnájemce v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, nebo ostatní občany a nenarušoval činnost ostatních subjektů v tomto objektu.
4. Nájemce je povinen hlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu provedení oprav většího rozsahu, jinak odpovídá za škodu, která pronajímateli vznikla nesplněním této povinnosti.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do všech pronajatých prostor k provedení kontroly, provozní údržby, likvidaci havárií apod.
6. Nájemce nesmí provádět jakékoliv stavební úpravy ani jiné podstatné změny pronajatého prostoru bez souhlasu pronajímatele, a to ani na vlastní náklad.
7. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel neodpovídá za škody na movitých věcech nájemce umístěných v pronajatém prostoru, který je předmětem nájmu. Nájemce si v této souvislosti sjedná pojistnou smlouvu.
8. Nájemce je dle platné legislativy povinen provádět pravidelné kontroly a revize vlastních elektrických spotřebičů, zařízení a jejich přívodních kabelů, vlastních přenosných plynových zařízení a vlastních klimatizačních jednotek, jež se nacházejí a používají v prostorách pronajímatele. Nájemce nese veškerou odpovědnost vyplývající z nedodržení tohoto nařízení a odpovídá za škody, které pronajímateli vznikly nesplněním této povinnosti.
9. Nájemce se zavazuje, že předá náhradní klíče od pronajatého prostoru v zapečetěné obálce na vrátnici školy, přičemž pronajímatel může použít tyto klíče k odvrácení hrozící škody nebo na přímý pokyn nájemce.
10. Nájemce je oprávněn označit vstup do pronajatého prostoru uvedením svého jména/názvu

a vykonávané činnosti.

11. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem pronajatého prostoru, v tomto stavu ho přebírá a dále prohlašuje, že je předmět nájmu způsobilý k řádnému užívání.
12. Nájemce je oprávněn dát prostor sloužící podnikání do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
13. Při skončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předmětný prostor vyklidit a vyklizený jej protokolárně předat pronajímateli, a to ve stavu obvyklého opotřebení. Současně nájemce bere na vědomí, že pronajímatel na něm může požadovat náhradu škody způsobenou na předmětu nájmu.
14. Ke dni předání předmětu nájmu pronajímateli je nájemce, pokud nebylo dohodnuto jinak, povinen odstranit (vyklidit) veškeré své vybavení včetně úprav a instalací provedených nájemcem bez souhlasu pronajímatele, kromě odstranění takových úprav, s jejichž ponecháním pronajímatel souhlasil. V takovém případě zůstanou tyto úpravy bez ohledu na ustanovení § 2220 občanského zákoníku ke dni skončení nájmu jako majetek pronajímatele, aniž by byl pronajímatel povinen zaplatit nájemci za tyto úpravy jakoukoliv kompenzaci.
15. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se směrnicí pronajímatele o ochraně osobních údajů (GDPR).

## **Článek V – Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy. Pronajímatel dále prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoliv druhu, které by bránily provozování dohodnutých činností nebo je nepřiměřeným způsobem ztěžovaly.
2. Pronajímatel umožní nájemci, popř. jeho zaměstnancům a obchodním partnerům vstup do pronajatého prostoru v pracovní i mimopracovní době nájemce, kromě doby obchůzek vrátných a ostrahy objektu, kdy je budova uzamčena (nejdéle po dobu 15 minut). Dále pak není možný vstup v nočních hodinách od 23:00 hod. do 5:00 hod. V tuto dobu rovněž není dovoleno se v pronajatých prostorech zdržovat.
3. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do pronajatých prostor bez doprovodu nájemce, vyžaduje-li to vzniklý havarijný stav. O této skutečnosti je pronajímatel povinen neprodleně informovat nájemce (telefonem).
4. Pronajímatel umožní odkládání nízko-objemového odpadu vzniklého činností nájemce (mimo nebezpečný odpad) do odpadního kontejneru pronajímatele. Pronajímatel přebírá odpovědnost za likvidaci tohoto odpadu podle příslušných zákonů. Toto ustanovení neplatí v případě, že nájemce tuto službu nepožaduje.

## Článek VI – Registrace smlouvy

1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění, a s tímto uveřejněním souhlasí. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí Střední škola stavební a dřevozpracující, Ostrava, příspěvková organizace neprodleně po podpisu smlouvy. Střední škola stavební a dřevozpracující, Ostrava, příspěvková organizace se současně zavazuje informovat druhou smluvní stranu o provedení registrace tak, že zašle druhé smluvní straně kopii potvrzení správce registru smluv o uveřejnění smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy sama potvrzení obdrží, případně již v průvodním formuláři v rámci uveřejnění smlouvy vyplní příslušnou kolonku s ID datové schránky druhé smluvní strany (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě smluvní strany zároveň).

## Článek VII – Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se řídí právním řádem ČR, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dále právy a povinnostmi vyplývajícími z této smlouvy.
2. Veškeré změny této smlouvy musí být učiněny formou písemných, číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran.
4. Tato smlouva se uzavírá na dobu stanovenou v článku II odst. 1 této smlouvy. Skončení platnosti této smlouvy nemá vliv na platnost finančních závazků vyplývajících z této smlouvy.
5. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, přičemž každé vyhotovení má platnost originálu a obě tvoří dohromady jeden právní dokument. Každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této smlouvy řádně seznámily, že byla sepsána dle jejich svobodné a vážné vůle a nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Ostravě dne:

V Ostravě dne:

.....

za pronajímatele  
Mgr. Lukáš Šubert  
ředitel školy

.....

za nájemce  
Hofbrucker Radim