

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

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

## I.

### Smluvní strany

#### Školní statek, Opava, příspěvková organizace

se sídlem: Englišova 526/95, 746 01 Opava  
IČ: 00098752  
DIČ: CZ00098752  
zastoupena: Jan Weiss, ředitel  
bankovní spojení: ČSOB a.s., Opava, č.ú. 1493601/0300

dále jen „pronajímatel“

a

Název (jméno) osoby **Ing. Pavla Jurášová**  
se sídlem (bytem): Statková 2704/1, 746 01 Opava  
IČ (nar.): 87830922  
bankovní spojení: 2701569995/2100

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:

## n á j e m n í s m l o u v ě

## II.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že na základě Zřizovací listiny č. ZL/216/2001 ze dne 13.12.2001, ve znění pozdějších dodatků, má k hospodaření předán pozemek parc. č. 2550/6, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č.p., část obce Opava-Předměstí, (občanská vybavenost), vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Opava, pro k. ú. Opava-Předměstí, obec Opava, na LV č. 238.
2. Předmětem nájmu jsou místnosti, které se nachází v 1. nadzemním podlaží budovy specifikované v odst. 1 tohoto článku, o celkové výměře 128 m<sup>2</sup>.  
(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.

## 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 restaurace. 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 zákonně a smluvně přípustné účely.

#### V.

##### Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu **5 let**, 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 i před uplynutím ujednané doby, v tříměsíční výpovědní lhůtě, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně, a to pouze z následujících důvodů:
  - Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět, jestliže:
    - a) nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
    - b) nájemce přes písemné upozornění 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,
    - 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 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.
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, místnosti vymalovány 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. Nájemné za pronajímaný předmět nájmu činí 18 000,- Kč (slovy: osmnáct tisíc korun) měsíčně. Částka je uvedena včetně DPH.
2. K nájemnému dle odst. 1 se čtvrtletně platí navíc následující služby – vodné a stočné. Vyúčtování vodného a stočného se provádí čtvrtletně dle skutečné naměřené spotřeby.
3. Nájemné je nájemce povinen uhradit měsíčně předem v hotovosti, v měně CZK, nejpozději 15. pracovní den každého měsíce.
4. Úhrada nájemného bude prováděna na základě faktur, které pronajímatel vystaví do 5 pracovních dnů se splatností 14 dnů. Faktury budou mít náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů.
5. 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, 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.
6. Výši nájemného a cen služeb je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1.5. zvyšovat o procentuální nárůst inflace za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Rozhodným údajem je údaj příslušného orgánu státní správy ČR (nyní Český statistický úřad) o procentuální výši inflace (meziroční procentní přírůstek indexů spotřebitelských cen) s tím, že základem pro výpočet procentuálního nárůstu částek nájemného je měsíční 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 20.4.
7. Skončí-li nebo začne-li nájem v průběhu kalendářního měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část měsíčních částek nájemného, resp. částek za služby.

## 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 0,04 procent denně z dlužné částky.
2. Po dobu prodlení se zaplacením nájemného, služeb 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 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 a s ním spojeným osobám přístup a průjezd 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.
4. Nájemce je povinen zacházet s Předmětem nájmu s péčí řádného hospodáře a je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu Předmětu nájmu. 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. Nájemce je povinen provádět na své náklady pravidelnou revizi veškerých elektrospotřebičů a pravidelnou revizi hasících přístrojů.
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 (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 zaměstnanci, dodavatelé, klienti nebo návštěvy nájemce.
11. 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 ke dni jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v Registru smluv.
2. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, řídí se vztahy mezi účastníky příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
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.

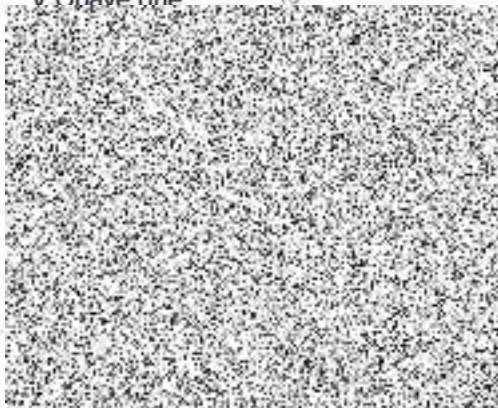
## XI.

### Doložka platnosti právního úkonu

1. S uzavřením této smlouvy souhlasila rada kraje usnesením č. 84/6238 ze dne 4.12.2023.

V Opavě dne

15. 12. 2023



V Opavě dne

15. 12. 2023

