



## SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR 1.1.2024 – 31.12.2024

Smluvní strany:

**Mateřská škola Máj Nový Jičín, K. Čapka 6, příspěvková organizace**  
K. Čapka 6/372, 741 01 Nový Jičín

zastoupená ředitelkou paní Mgr. Janou Vrbovou  
IČO: 75003732  
č.ú.: 123-7274760287/0100 Komerční banka a. s.  
(dále jen „pronajímatel“)

a

**Baby club Kenny, s. r. o.**  
Sosnová 411, 739 61 Třinec

zastoupený paní Evou Kiedroňovou  
IČO: 26837277  
č.ú.: 1688647359/0800 Česká spořitelna a.s.  
(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto podle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

I.

1. Pronajímatel v souladu s ust. § 2201 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, přenechává za podmínek stanovených touto smlouvou nájemci do nájmu nebytové prostory v budově č.p. 482 v Novém Jičíně, Jubilejní 1, která je součástí pozemku p.č.st.1422, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí, které tvoří 6 místností v přízemí budovy + šatny, toalety, bazének, sauna, WC, vše o celkové výměře 161,5 m<sup>2</sup>

II.

1. Sjednaným a výhradním účelem nájmu dle této smlouvy je užívání pronajatých nebytových prostor nájemcem jako šatny, bazénu a zázemí pro činnost nájemce, za účelem vybudování a provozování zařízení pro organizování programu pro nastávající rodiče a rodiče s malými dětmi, jako je plavání, cvičení a psychoprofylaktická příprava těhotných žen k porodu, výuka manipulace s dítětem, poradna o psychomotorickém vývoji dítěte, cvičení a plavání rodičů s kojenci a batolaty, besedy s odborníky akce pro děti. V případě zamýšlené změny účelu nájmu je nájemce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele s takovou změnou.
2. Nájemce se seznámil se stavem nebytových prostor a obě smluvní strany shodně prohlašují, že všechny pronajaté nebytové prostory jsou způsobilé k plnění účelu nájmu.

### III.

1. Nájem nebytových prostor je smluvními stranami sjednán na dobu určitou od 1.1.2024 do 31.12.2024.
2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby, a to v případě, že nájemce závažným způsobem poruší své závazky a povinnosti, zejména:
  - převede-li nájem nebo přenechá-li nájemce nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - provede-li podstatný zásah do stavebně-technické konstrukce nebytových prostor nebo jiných částí domu v rozporu s touto smlouvou či jinými ujednáními,
  - užívá-li přes písemné upozornění pronajímatele nebytové prostory pro jiný účel, než je sjednán v ust. čl. II odst. 1 této smlouvy,
  - je-li nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, úhrad za služby či jiných plateb, ke kterým se dle této smlouvy zavázal.
3. V případě ukončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem.

### IV.

1. Roční nájemné je stanoveno dohodou obou smluvních stran a činí Kč 131 844,- Kč za celý předmět nájmu (tedy 816,40 Kč/m2/rok). Jedná se o čisté nájemné, tedy v něm nejsou započteny úhrady za služby spojené s nájmem nebytových prostor. Nájemné je splatné v měsíčních splátkách po 10 987,- Kč, vždy k prátému dni druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí na bankovní účet pronajímatele.
2. Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné o míru roční inflace (index růstu spotřebitelských cen), která bude zjištěna a zveřejněna Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. Toto navýšení může pronajímatel provést v každém kalendářním roce od 01.04. Nová výše nájemného bude po každém takovém zvýšení nájemci pronajímatelem písemně oznámena nejpozději k 31.03. příslušného roku.
3. Výpočet celkového nájemného a výše úhrad za služby spojené s nájmem nebo záloh na ně jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu a nedílnou součást této smlouvy. Výše záloh na úhradu služeb spojených s nájmem může být pronajímatelem jednostranně změněna, dojde-li ke změnám cen dodavatelů služeb.
4. Pronajímatel se zavazuje pro nájemce zajistit tyto služby spojené s nájmem nebytových prostor dodávky teplé a studené vody. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhradu za tyto služby formou zálohových plateb v celkové výši 72 000,- Kč/rok a jsou splatné spolu s nájemným v měsíčních splátkách po 6 000,-Kč na bankovní účet pronajímatele.
5. Vyúčtování nákladů na služby za kalendářní rok předloží pronajímatel nájemci po obdržení vyúčtování nákladů na služby od dodavatelů služeb, a to vždy nejpozději do 30.4. následujícího kalendářního roku. Nedoplatky nebo přeplatky dle vyúčtování záloh na služby spojené s nájmem jsou splatné do třiceti dnů od doručení vyúčtování nájemci.
6. V případě prodlení nájemce s platbou nájemného či nedoplatku zjištěného vyúčtováním služeb spojených s nájmem je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý den prodlení.
7. V případě prodlení pronajímatele s vrácením přeplatku zjištěného vyúčtováním služeb spojených s nájmem je pronajímatel povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,3% z dlužné částky za každý den prodlení.
8. Smluvní strany se dohodly, že případné přeplatky plateb použije pronajímatel na úhradu nájemného nebo záloh na služby v následujícím období.

### V.

1. Nájemce je oprávněn provádět v pronajatých nebytových prostorách stavební či jiné úpravy trvalého či nevratného charakteru pouze za splnění podmínek uvedených v následujících odstavcích.
2. Stavební či jiné úpravy bude realizovat nájemce svým jménem a na svůj náklad.
3. K provádění úprav v pronajatých nebytových prostorách je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele v listinné podobě.

4. Ve sporných případech se má za to, že předchozího písemného (v listinné podobě) souhlasu pronajímatele k provádění úprav je zapotřebí ke všem úpravám, jimiž se zasáhne do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, dále k pevným instalacím jakýchkoliv zařízení, jakož i k zásahům do elektrických, plynových a vodovodních rozvodů.
5. Nájemce je oprávněn umísťovat v budově či na budově jakékoliv reklamní zařízení pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn souhlas i bez uvedení důvodu odmítnout. Po skončení nájmu odstraní nájemce zařízení a dotčené místo uvede do původního stavu.

#### VI.

1. Pronajímatel neodpovídá nájemci ani třetím osobám za jakékoliv škody či újmy způsobené na věcech a hodnotách v souvislosti s užíváním nebytových prostor nájemcem.
2. Nájemce odpovídá samostatně třetím osobám za škody a újmy na věcech či hodnotách, které vzniknou v souvislosti s provozem v nebytových prostorách.
3. V případě zjištění vzniku pojistné události na majetku pronajímatele je nájemce povinen bez zbytečného odkladu uvědomit pronajímatele o takové události.

#### VII.

1. Nájemce není oprávněn převést nájem podle této smlouvy v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, na jinou osobu.
2. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným (v listinné podobě) souhlasem pronajímatele, přičemž je nájemce povinen stanovit podnájemné tak, aby jeho výše nepřesáhla nájemné sjednané dle této smlouvy.
3. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytové prostory vyklizené a vybílené ve stavu, v jakém mu byly při započetí nájmu předány. V případě prodlení nájemce s vyklizením prostor má pronajímatel právo požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši Kč 1 000,- Kč za každý den prodlení. Tato smluvní pokuta je stranami považována za přiměřenou a neodporující dobrým mravům a její uplatnění nevylučuje nárok pronajímatele na náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení.
4. V případě, že nájemce ke dni skončení nájmu nebytové prostory nevyklidí, je pronajímatel oprávněn vstoupit do prostor, prostory vyklidit a věci náležející nájemci uskladnit, vše na náklady nájemce. V případě, že si nájemce věci uskladněné v souladu s předchozí větou nevyzvedne do 15 dnů ode dne jejich uskladnění, je pronajímatel oprávněn je prodat nebo zlikvidovat. Případný výtěžek zpeněžení uskladněných věcí je pronajímatel oprávněn použít na úhradu veškerých splatných pohledávek, které vůči nájemci z titulu nájemního vztahu dle této smlouvy má.
5. Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory a společné prostory v budově s péčí řádného hospodáře a chránit je před poškozením. Nájemce se rovněž zavazuje k udržování nebytových prostor v řádném stavu.
6. Nájemce se zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady obvyklou údržbu nebytových prostor a zařízení nebytového prostoru, vymalování všech pronajatých nebytových prostor a provádění běžných oprav v nebytových prostorách. Nájemce se rovněž zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady úklid v pronajatých nebytových prostorách. Provádění běžných oprav nájemcem nemá vliv na výši a splatnost nájemného, pokud pronajímatel nerozhodne jinak.
7. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu nebytových prostor z hlediska požární prevence, bezpečnosti práce a souladu s hygienickými normami.
8. Periodické revize elektroinstalace, vodoinstalace, odpadů, popř. jiných technických zařízení v pronajatém nebytovém prostoru si zajišťuje bez upozorňování pronajímatelem na vlastní náklady nájemce nebytového prostoru. Po provedené revizi předá nájemce nebytového prostoru jednu kopii revizní zprávy pronajímateli nebytového prostoru k založení.
9. Nájemce se zavazuje, že nebude pozemek k domu přilehlý a společné prostory znečišťovat a zaplňovat různými materiály a předměty, zejména odpadem. Pokud se tak stane, bude znečištění odstraněno na náklad nájemce po předchozím upozornění pronajímatelem. V případě nutnosti odstranění odpadu pronajímatelem zaplatí nájemce pronajímateli mimo všech nákladů s odstraněním odpadu či znečištěním spojených, taktéž smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý

den prodlení s odstraněním odpadu poté, co byl nájemce pronajímatelem k odstranění odpadu vyzván.

10. Nájemce je povinen si zajistit řádnou a odpovídající likvidaci veškerého odpadu vznikajícího v pronajatých nebytových prostorách.
11. Pronajímatel (nebo jím pověřená osoba) je oprávněn vstupovat do všech pronajatých nebytových prostor za přítomnosti nájemce za účelem kontroly dodržování ustanovení této smlouvy, kontroly stavu nebytových prostor a za účelem provedení oprav. Zamýšlený vstup oznámí pronajímatel nájemci s dostatečným časovým předstihem, alespoň tři pracovní dny předem. To neplatí, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

#### VIII.

Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli 2 dny v měsíci využívat pronajaté nebytové prostory pro jeho potřeby (saunování a využití bazénku dětmi MŠ a zaměstnanci pronajímatel-MŠ) za úhradu spotřebované energie.

#### IX.

1. Tuto smlouvu lze měnit pouze po oboustranné dohodě obou smluvních stran, a to pouze formou písemných očíslovaných dodatků nebo doplňků.
2. Práva nebo povinnosti z této smlouvy nemůže nájemce postoupit (převést) na cizí osobu, a to ani částečně.
3. Práva a povinnosti z této nájemní smlouvy uplatňují účastníci vlastním jménem.
4. Smluvní strany se dohodly, že smlouva bude v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), uveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že elektronický obraz smlouvy a metadata dle uvedeného zákona zašle k uveřejnění v registru smluv MŠ Máj Nový Jičín, K. Čapka 6, příspěvková organizace, a to nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva neobsahuje žádné informace ve smyslu § 3 odst. 1 zák. č. 340/2015 Sb., a proto souhlasí se zveřejněním celého textu smlouvy.
5. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po podpisu smlouvy jedno vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení. Tato smlouva neobsahuje v originální podobě v době podpisu žádné dodatečné úpravy, retuše, přepisování, a pokud by v budoucnu tyto obsahovala jsou právně irelevantní a platí text původní.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném jednání, podle jejich vážné a svobodné vůle nikoliv v tísní. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

č.1 – výpočtový list

V Novém Jičíně dne 28.12.2023

V Novém Jičíně dne 28.12.2023

.....  
Mgr. Jana Vrbová  
ředitelka organizace  
za pronajímatele

.....  
Eva Kiedroňová  
jednatelka Baby club Kenny, s.r.o.  
za nájemce

## Příloha č. 1

### Výpočtový list úhrady za nájem nebytových prostor

Nájemce : BABY KLUB KENNY, s.r.o.  
Adresa : Sosnová 411, 739 61 Třinec  
Variabilní symbol :

Údaje nebytového prostoru: budova č.p. 482 na ul. Jubilejní 1, součástí pozemku parcela č.st. 1422 v k.ú. Nový Jičín

Adresa: MŠ Jubilejní, Jubilejní 482/1, 741 01 Nový Jičín  
Poloha v domě : přízemí budovy  
Způsob využití : programy pro rodiče s dětmi

Druh a rozměry místnosti - výpočet úhrady:  
Způsob využití: programy pro děti

celá plocha: 161,5m<sup>2</sup>                      sazba/m<sup>2</sup>: 816,40 Kč/rok                      roční úhrada: Kč 131 844,-

**Nájem leden – prosinec 2024:** **131 844,00 Kč**

Měsíční splátka nájemného 10 987,00 Kč

Měsíční úhrada za služby:

Měsíční zálohové platby za dodávku služeb:

a) vodné a stočné 6 000,00 Kč

**Měsíční platba celkem:** **16 987,00 Kč**

V Novém Jičíně dne 28.12.2023

.....  
Mgr. Jana Vrbová  
ředitelka organizace  
za pronajímatele

.....  
Eva Kiedroňová  
jednatelka Baby club Kenny, s.r.o.  
za nájemce