

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

## 1/NP/2024

### Pronajímatel:

#### **Statutární město Ostrava – městský obvod Michálkovice**

Sídlo: Ostrava, Michálkovice, Československé armády 325/106, PSČ 715 00

Zastoupen: starostou MO Michálkovice Ing. Martinem Juroškou, Ph.D.

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

Variabilní symbol:

dále jen jako „**pronajímatel**“

a

### Nájemce:

#### **Bezpečnostně právní akademie Ostrava, s.r.o., střední škola**

Sídlo: Ostrava, Michálkovice, Sládečkova 393/90, PSČ 715 00

Zastoupena: jednatelem společnosti Mgr. Josefem Krystou

IČ: 253 70 294

DIČ: neplátce DPH

dále jen jako „**nájemce**“

uzavřeli v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouva“)

## Čl. 1

### Úvodní ustanovení

- 1.1** Statutární město Ostrava je mimo jiné vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:
- **pozemek parc. č. st. 426** - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 2.455 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova č.p. 393, jiná stavba,
  - **pozemek parc. č. 271/6**, o výměře 339 m<sup>2</sup>, zahrada,
  - **pozemek parc. č. 271/7**, o výměře 1.364 m<sup>2</sup>, zahrada,
  - **pozemek parc. č. 271/23**, o výměře 212 m<sup>2</sup>, zahrada,
  - **pozemek parc. č. 268/1**, o výměře 578 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- to vše zapsáno na LV č. 1259, v katastru nemovitostí pro obec Ostrava, kat. území Michálkovice, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.
- 1.2** Pronajímatel má výše uvedené pozemky svěřeny a je oprávněn s nimi v souladu s touto smlouvou disponovat v souladu se zápisem v katastru nemovitostí.
- 1.3** Nájemce je subjektem vykonávajícím činnost v oblasti výchovy a vzdělávání – soukromá střední škola dle rozhodnutí MŠ MaT ČR ze dne 14. 3. 1997, č. j. 13754/97-61.

## Čl. 2 Předmět nájmu

**2.1** Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci za uplatu do dočasného užívání za podmínek stanovených touto smlouvou, jakož i příslušnými obecně závaznými právními předpisy:

- **budovu č. p. 393**, jiná stavba, která je součástí pozemku parc. č. st. 426, zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „**Budova**“), **s výjimkou:**
    - prostor knihovny v přízemí, které jsou zakresleny v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy a
    - prostor klubovny v suterénu, které jsou zakresleny v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn přenechat tyto prostory do užívání třetí osobě, a nemá proti tomu žádné výhrady.
- **pozemek parc. č. st. 426**, o výměře 2.455 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, včetně zpevněných přístupových cest do Budovy,
  - **pozemek parc. č. 271/6**, o výměře 339 m<sup>2</sup>, zahrada,
  - **pozemek parc. č. 271/7**, o výměře 1.364 m<sup>2</sup>, zahrada,
  - **pozemek parc. č. 271/23**, o výměře 212 m<sup>2</sup>, zahrada,
  - **pozemek parc. č. 268/1**, o výměře 578 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost, včetně zpevněných ploch před Budovou,

to vše zapsáno na LV č. 1259, v katastru nemovitostí pro obec Ostrava, kat. území Michálkovice, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava (to vše společně dále jen „**Předmět nájmu**“).

Součástí Předmětu nájmu je i vnitřní vybavení Budovy (dlažby, závěsná svítidla a zářivková osvětlovací tělesa, dveře, vstupní dveře s bezpečnostními zámky) a technické vybavení kotelny (viz Příloha č. 3 této smlouvy).

- 2.2** Nájemce prohlašuje, že je mu stav Předmětu nájmu dobře znám a Předmět nájmu přijímá do užívání ke sjednanému účelu a zavazuje se hradit pronajímateli nájemné ve výši a způsobem sjednaným v této smlouvě.
- 2.3** Smluvní strany se dohodly, že nebude probíhat protokolární předání Předmětu nájmu, když nájemce Předmět nájmu užíval na základě Nájemní smlouvy ze dne 2. 1. 2006, která byla s účinností ke dni 30.6.2024 zrušena dohodou smluvních stran a nahrazena v celém rozsahu touto smlouvou.

## Čl. 3 Doba nájmu

Na základě dohody stran je Předmět nájmu, uvedený v čl. 2 této smlouvy, pronajímán nájemci na dobu určitou, a to s účinností od **1.7.2024 do 31.12.2039**.

## Čl. 4 Účel užívání

- 4.1** Předmět nájmu bude nájemce užívat za účelem provozování soukromé střední odborné školy. V této souvislosti nájemce prohlašuje, že je držitelem veškerých oprávnění požadovaných českým právním řádem pro provozování soukromé střední odborné školy.

- 4.2 Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s uvedeným účelem užívání Předmětu nájmu. Změnit účel užívání lze pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele.

## **Čl. 5 Nájemné**

- 5.1 Výše nájemného se sjednává po vzájemné dohodě smluvních stran takto:
- a) v období od 1. 7. 2024 do 31. 12. 2024 celkem **500.000,-- Kč (slovy pět-set-tisíc-korun-českých)**.
  - b) v období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2029: **1.150.000,-- Kč/rok (slovy jeden-milión-sto-padesát-tisíc-korun-českých)**, přičemž:
    - takto sjednané nájemné může být s účinností od 1. 1. 2026 navyšováno ze strany pronajímatele jednou ročně v souladu s inflační doložkou sjednanou v odst. 5.12 smlouvy.
  - c) v období od 1. 1. 2030: **1.350.000,-- Kč/rok (slovy jeden-milión-tři-sta-padesát-tisíc-korun-českých)**, přičemž:
    - takto sjednané nájemné může být ze strany pronajímatele s účinností od 1. 1. 2030 navýšeno, přičemž pronajímatel může nájemné navýšit maximálně indexem vyjadřujícím součet průměrných ročních měr inflace zveřejněných Českým statistickým úřadem za období let 2025-2029;
    - s účinností od 1. 1. 2031 může být nájemné navyšováno ze strany pronajímatele jednou ročně v souladu s inflační doložkou sjednanou v odst. 5.12 smlouvy.
- 5.2 Nebude-li nájem trvat po celý rok, bude nájemné poměrně sníženo.
- 5.3 Nájemné nezahrnuje úhrady plateb za dodávku elektrické energie, vody, plynu, odvoz komunálního odpadu a ani poskytování dalších služeb (stočné, telefon, úklid apod.). Všechny tyto dodávky a služby je nájemce povinen si zajistit vlastním jménem a na vlastní náklady uzavřením smluv s příslušnými dodavateli.
- 5.4 Smluvní strany shodně prohlašují, že nájemce již uhradil na základě Nájemní smlouvy ze dne 2. 1. 2006 nájemné za období od 1. 7. 2024 do 1. 1. 2026 ve výši **187.500,-- Kč**, které nebylo dosud spotřebováno. Z důvodu ukončení Nájemní smlouvy ze dne 2. 1. 2006 dohodou stran ke dni 30. 6. 2024 má nájemce právo na vrácení této částky vůči pronajímateli. Smluvní strany se však dohodly, že částka ve výši **187.500,-- Kč** bude v celém rozsahu započtena na částečnou úhradu nájemného dle této smlouvy v souladu s odst. 5.6 smlouvy.
- 5.5 Nájemné za období od 1. 7. 2024 do 31. 12. 2024 ve výši 500.000,-- Kč (odst. 5.1. písm. a) této smlouvy) je splatné do 31.7.2024.
- 5.6 Smluvní strany dohodly, že pohledávka pronajímatele ve výši 500.000,-- Kč, blíže specifikovaná v odst. 5.1 písm. a) a odst. 5.5 smlouvy, se tímto v celém rozsahu započítává proti pohledávce nájemce ve výši 187.500,-- Kč, blíže specifikované v odst. 5.4 této smlouvy. Obě pohledávky tak zaniknou v rozsahu, v jakém se vzájemně kryjí ke dni účinnosti této smlouvy.
- 5.7 Zbývající část nájemného za období od 1. 7. 2024 do 31. 12. 2024 ve výši **312.500,-- Kč** se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli ve lhůtě splatnosti dle odst. 5.5 této smlouvy.

**5.8** Nájemce se zavazuje hradit nájemné za období let 2025 – 2029 v souladu s tímto platebním kalendářem:

a) **2.000.000,- Kč v průběhu roku 2024, a to ve dvou platbách takto:**

a. **1.000.000,- Kč nejpozději do 31. 8. 2024**

b. **1.000.000,- Kč nejpozději do 30. 10. 2024**

Tuto částku bude pronajímatel investovat do oprav Budovy (viz soupis plánovaných oprav Budovy, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy).

b) **750.000,- Kč v průběhu roku 2025 ve 4 platbách takto:**

- **1. platba ve výši 187.500 Kč nejpozději do 5.1.2025,**
- **2. platba ve výši 187.500 Kč nejpozději do 5.4.2025,**
- **3. platba ve výši 187.500 Kč nejpozději do 5.7.2025,**
- **4. platba ve výši 187.500 Kč nejpozději do 5.10.2025.**

c) **750.000,- Kč v průběhu roku 2026 ve 4 platbách takto:**

- **1. platba ve výši 187.500 Kč nejpozději do 5.1.2026,**
- **2. platba ve výši 187.500 Kč nejpozději do 5.4.2026,**
- **3. platba ve výši 187.500 Kč nejpozději do 5.7.2026,**
- **4. platba ve výši 187.500 Kč nejpozději do 5.10.2026.**

d) **750.000,- Kč v průběhu roku 2027 ve 4 platbách takto:**

- **1. platba ve výši 187.500 Kč nejpozději do 5.1.2027,**
- **2. platba ve výši 187.500 Kč nejpozději do 5.4.2027,**
- **3. platba ve výši 187.500 Kč nejpozději do 5.7.2027,**
- **4. platba ve výši 187.500 Kč nejpozději do 5.10.2027.**

e) **750.000,- Kč v průběhu roku 2028 ve 4 platbách takto:**

- **1. platba ve výši 187.500 Kč nejpozději do 5.1.2028,**
- **2. platba ve výši 187.500 Kč nejpozději do 5.4.2028,**
- **3. platba ve výši 187.500 Kč nejpozději do 5.7.2028,**
- **4. platba ve výši 187.500 Kč nejpozději do 5.10.2028.**

f) **750.000,- Kč v průběhu roku 2029 ve 4 platbách takto:**

- **1. platba ve výši 187.500 Kč nejpozději do 5.1.2029,**
- **2. platba ve výši 187.500 Kč nejpozději do 5.4.2029,**
- **3. platba ve výši 187.500 Kč nejpozději do 5.7.2029,**
- **4. platba ve výši 187.500 Kč nejpozději do 5.10.2029.**

V tomto splátkovém kalendáři není zohledněno případně navýšení nájemného v letech 2025-2029 v souladu s odst. 5.12 smlouvy o průměrnou roční míru inflace zveřejněnou Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. V případě navýšení nájemného v souladu s odst. 5.12 smlouvy provede pronajímatel aktualizaci tohoto platebního kalendáře, a aktualizovaný platební kalendář zašle nájemci společně s oznámením o zvýšení nájemného dle odst. 5.12 smlouvy. Případně navýšení nájemného v letech 2025 – 2029 dle odst. 5.12 této smlouvy se nedotkne částky 2.000.000,- Kč, která bude zaplacena již v roce 2024.

**5.9** Nájemce se zavazuje hradit od 1. 1. 2030 sjednané roční nájemné ve 4 rovnoměrných čtvrtletních platbách hrazených předem, a to vždy k 5. 1., 5. 4., 5. 7. a 5. 10. příslušného kalendářního roku.

**5.10** Nájemné bude hrazeno převodním příkazem, a to na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy pod **variabilním symbolem** [REDAKCE], nebude-li nájemci písemně oznámeno ze strany pronajímatele jiné bankovní spojení. Nájemné je uhrazeno dnem, kdy je připsaná příslušná platba nájemného na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

**5.11** V případě prodloužení s placením nájemného má pronajímatel právo na zaplacení smluvního úroku z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení vůči nájemci.

- 5.12** Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit sjednané nájemné až o částku odpovídající průměrné roční míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné Českým statistickým úřadem, a to vždy s účinností od 1. 1. příslušného kalendářního roku, přičemž částka upraveného nájemného se zaokrouhluje na celé tisícičkoruny. O této skutečnosti bude nájemce uvědomen písemnou formou poté, kdy bude průměrná roční míra inflace za uplynulý kalendářní rok zveřejněna Českým statistickým úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Ke zvýšení nájemného v souladu s tímto článkem smlouvy může dojít poprvé od 1. 1. 2026. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.
- 5.13** Rozdíl mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným o inflaci (dle odst. 5.12 smlouvy) za již uplynulé období je splatný s nejbližší platbou nájemného (odst. 5.8 nebo 5.9) po doručení písemného oznámení o zvýšení nájemného. Pro další období je nájemce povinen hradit již zvýšené nájemné.
- 5.14** Vzhledem k tomu, že nájemce má v nájmu i kotelnu včetně jejího technického vybavení, která zajišťuje i vytápění prostor knihovny a klubovny,, které zůstávají v užívání pronajímatele, dohodly se smluvní strany, že nájemce bude zajišťovat vytápění těchto prostor a pronajímatel bude hradit nájemci související náklady, a to vše za podmínek, které jsou dohodnuty v rámci samostatné dohody uzavřené mezi smluvními stranami.
- 5.15** V souladu s § 56a zákona č. 235/2004., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je nájem uvedených nemovitých věcí osvobozen od této daně.

## **Čl. 6**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

- 6.1** Nájemce je povinen:
- 6.1.1 Rádně a včas platit nájemné dle této smlouvy.
- 6.1.2 Užívat Předmět nájmu k dohodnutému účelu ve smyslu této smlouvy, a to způsobem obvyklým a povaze Předmětu nájmu přiměřeným.
- 6.1.3 Pečovat o Předmět nájmu, chránit jej před poškozením a nepřiměřeným opotřebením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou. Pronajímatel je oprávněn posoudit důvodnost požadavku nájemce na provedení opravy.
- 6.1.4 Nahradit pronajímateli škodu na Předmětu nájmu:
- kterou způsobí porušením povinností na Předmětu nájmu sám, případně osoby s ním spolupracující, nebo jiné osoby, kterým nájemce umožní do Předmětu nájmu přístup a/nebo jeho užívání;
  - která bude mít původ v provozní činnosti nájemce.
- Nájemce je povinen pronajímatele bez zbytečného odkladu vyrozumět o vzniku škodní události a vzniklou škodu pronajímateli nahradit bez zbytečného odkladu po doručení písemné výzvy obsahující popis škodné události, výši škody a také podklady a doklady stvrzující oprávněnost nároku pronajímatele.
- 6.1.5 Nájemce je povinen sjednat pojištění budovy, pojištění svých movitých věcí do prostor vnesených, dále pak sjednat pojištění odpovědnosti za škody, které může způsobit svou činností pronajímateli nebo třetí osobě. Takové pojištění se nájemce zavazuje řádně udržovat po celou dobu nájemního vztahu, což je povinen prokázat pronajímateli na požádání. Pojistné plnění nesmí být nájemcem vinkulováno na třetí osobu. V případě škodní události smluvní strany vyvinou potřebnou součinnost při jejím řešení a pojistném vypořádání.

- 6.1.6 Umožnit pronajímatel nebo jim pověřené osobě na jeho předchozí žádost (alespoň 2 pracovní dny předem) přístup do Předmětu nájmu za účelem kontroly jeho řádného užívání a jeho stavu, provádění nutných oprav, jakož i kontroly elektrického vedení, vodovodního potrubí, kotelny a jiných zařízení ve vlastnictví pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu bez předchozí žádosti v případě, že na Předmětu nájmu hrozí vznik škody, zejm. v případě živelných událostí; o vstupu do Předmětu nájmu a jeho okolnostech a případných škodách podá bezodkladně zprávu nájemci.
- 6.1.7 Dodržovat zásady bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, jakož i protipožární, hygienické, bezpečnostní a ekologické právní předpisy. S předpisy nájemce seznámí žáký i personál a případně další osoby vstupující do Předmětu nájmu. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce.
- 6.1.8 Vlastním nákladem zajišťovat provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení umístěných v Předmětu nájmu v souladu s platnými právními předpisy, včetně vybavení Předmětu nájmu předepsanými prostředky požární techniky, jakož i odstraňovat vlastním nákladem vzniklé závady ve stanovených lhůtách.
- 6.1.9 Dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje a další technická zařízení byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a používány tak, aby nedošlo ke škodě.
- 6.1.10 Zajistit na své náklady veškerá potřebná rozhodnutí, závazná stanoviska, povolení a jiná vyjádření příslušných orgánů a úřadů, nezbytná pro sjednaný účel užití Předmětu nájmu a tyto na vyžádání předložit pronajímateli k nahlédnutí.
- 6.1.11 Umožnit pronajímateli a třetím osobám zde přicházejícím a přijíždějícím se souhlasem pronajímatele bezplatný a nerušený přístup do knihovny a klubovny, které se nacházejí v Budově. Za tím účelem je nájemce povinen strpět spoluužívání zpevněných přístupových cest na pozemku parc. č. st. 426 v k.ú. Michálkovice, které jsou v rámci Přílohy č. 1 vyznačeny šrafováním, jakož i prostor v rámci Budovy, přes které je realizován vstup do knihovny a klubovny.

## 6.2 Pronajímatel je povinen:

- 6.2.1 Umožnit nájemci po dobu nájmu plný výkon jeho práv vyplývajících z této smlouvy, zejména užívání Předmětu nájmu ke sjednanému účelu.
- 6.2.2 Zdržet se bez souhlasu nájemce zásahů do Předmětu nájmu, které by nájemci znemožnily Předmět nájmu řádně užívat.

## 6.3 Smluvní strany se dohodly na postupné realizaci oprav v rámci Budovy na náklady pronajímatele. Soupis plánovaných oprav tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

Pronajímatel se zavazuje realizovat opravy uvedené v oddílu A přílohy č. 2 této smlouvy v nejbližším možném termínu s ohledem na své finanční možnosti, nejpozději však do 31.12.2028. Obě smluvní strany berou na vědomí, že opravy uvedené v oddílu B přílohy č. 2 této smlouvy jsou opravami fakultativními – jejich uvedení v příloze nevyklučuje možnost pronajímatele rozhodnout o tom, že některé opravy nebudou realizovány a ani možnost pronajímatele rozhodnout o tom, že budou realizovány další opravy neuvedené v rámci tohoto soupisu.

Pořadí a termíny realizace jednotlivých oprav určuje vždy pronajímatel, a to dle svých časových a finančních možností. Nájemce se zavazuje strpět tyto opravy a poskytnout pronajímateli k tomu nezbytnou součinnost. O zamýšleném termínu realizace jednotlivých oprav vyrozumí pronajímatel nájemce vždy alespoň s 2 měsíčním předstihem před započítáním s prováděním samotné opravy. Nájemce nemá právo na slevu z nájemného či jiné kompenzace za případné omezení v užívání Předmětu nájmu mající původ v realizaci těchto oprav, netrvá-li z důvodu neležících na straně nájemce realizace těchto oprav zjevně nepřiměřenou dobu.

## **Čl. 7 Zvláštní ujednání**

- 7.1** Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět změny, opravy a stavební úpravy Předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce však nemá právo od pronajímatele požadovat úhradu vložených investic ani zhodnocení nemovitosti po ukončení nájemního vztahu. Pokud změny Předmětu nájmu vyžadují nové rozhodnutí stavebního úřadu umožňující užívání Předmětu nájmu, zajišťuje nájemce tuto realizaci změn Předmětu nájmu na své náklady. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu po dokončení realizovaných investic, nejpozději do 14 dnů od data právní moci rozhodnutí stavebního úřadu umožňujícího užívání Předmětu nájmu předat pronajímateli ověřené kopie dokladů o realizovaných změnách a investicích, případně i jiné související doklady vyžádané pronajímatelem. Nájemce odpovídá za škodu, která případným nesplněním jeho povinnosti vznikne.
- 7.2** Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o všech skutečnostech, které se dotýkají Předmětu nájmu a které by mohly mít vliv na provoz a užívání Předmětu nájmu a jeho bezpečnost.
- 7.3** Při ukončení nájmu je nájemce povinen uvést Předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení odpovídajícímu době používání, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak, a ke dni skončení nájmu provést vyklizení Předmětu nájmu a předat jej protokolárně odpovědným zástupcům pronajímatele.

V případě prodloužení nájmu se splněním povinnosti předat Předmět nájmu po skončení nájmu zpět pronajímateli má pronajímatel právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000,-- Kč za každý den prodloužení. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů po doručení výzvy k její úhradě ze strany pronajímatele. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody převyšující tuto smluvní pokutu.

- 7.4** Nájemce může Budovu, kde se nalézá Předmět nájmu, opatřit štíty, návěstními a podobnými znameními jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Umístění označení a znamení nevyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele, pokud se na Předmětu nájmu nalézají před uzavřením této smlouvy.
- 7.5** Nájemce prohlašuje, že obdržel veškerou provozně-technickou dokumentaci nutnou k řádnému, bezpečnému provozování kotelny.
- 7.6** Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat Předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě, s výjimkou krátkodobých podnájmu za účelem pořádání kulturních, sportovních nebo vzdělávacích akcí, a to:
- a) jednorázových akcí na dobu nepřesahující 2 dny v kuse;
  - b) pravidelných akcí, které v souhrnu nepřekročí 10 hodin (včetně) v týdnu.
- Podnájem předmětu nájmu může nájemce realizovat za úplatu.
- 7.7** Nájemce je povinen vlastním nákladem zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu.
- 7.8** Běžnou údržbou jsou náklady na udržování a čištění Předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání Předmětu nájmu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených níže pod písm. g), malování včetně oprav omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní

nátěry. Do běžné údržby náleží i řádná péče o venkovní pozemky, vegetaci a zpevněné plochy (sekání trávy, běžná údržba vegetace, očista zpevněných ploch, apod.).

#### 7.9 Drobnými opravami se rozumí:

- a) Opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) Opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) Výměny elektrických kovových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) Výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu, s výjimkou hlavního uzávěru,
- e) Opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) Opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody,
- g) Opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsávačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů; nepovažují se za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy se rovněž považují výměny drobných součástí uvedených předmětů.
- h) Za drobné opravy se dále považují další opravy Předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny shora pod písm. a) až g), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku **15.000,- Kč (bez DPH)**. Není přípustné náklady na opravu či údržbu sčítat. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

Smluvní strany se dohodly, že částku nákladu na jednu opravu uvedenou v odst. 7.9 písm. h) smlouvy je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit až o částku odpovídající průměrné roční míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné Českým statistickým úřadem, a to vždy s účinností od 1. 1. příslušného kalendářního roku, přičemž částka bude zaokrouhlena na celé stokoruny. O této skutečnosti bude nájemce uvědomen písemnou formou poté, kdy bude průměrná roční míra inflace za uplynulý kalendářní rok zveřejněna Českým statistickým úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Ke zvýšení částky nákladu na jednu opravu uvedenou v odst. 7.9. písm. h) smlouvy v souladu s tímto článkem smlouvy může dojít poprvé od 1. 1. 2026. Tato každoroční úprava výše částky nákladu na jednu opravu vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.

## **Čl. 8 Skončení nájmu**

- 8.1 Nájem skončí uplynutím sjednané doby nájmu, písemnou dohodou smluvních stran, písemnou výpovědí za podmínek uvedených níže doručenou druhé smluvní straně či z důvodů vyplývajících ze zákona.
- 8.2 Pronajímatel je oprávněn ukončit nájemní vztah založený touto smlouvou i před uplynutím sjednané doby nájmu výpovědí s výpovědní dobou v délce 3 měsíců v případě, že:
  - a. nájemce je o více než 30 dnů v prodlení s placením najemného;



- b. bylo rozhodnuto o odstranění Budovy nebo o změnách Budovy, jež dlouhodobě brání jejímu užívání ke sjednanému účelu, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel a ani nemohl předvídat;
  - c. nájemce přenechal Předmět nájmu nebo jeho část v rozporu s touto smlouvou do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele;
  - d. nájemce změnil účel užívání Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
  - e. nájemce porušuje hrubě jiné povinnosti nájemce (zejména tím, že se chová v rozporu s ujednáním této smlouvy) a takové porušení nenapraví ani v přiměřené dodatečné lhůtě.
- 8.3** Právo pronajímatele vypovědět nájem z důvodu dle odst. 8.2 písm. a), c), d), e) nastává za podmínky, že pronajímatel písemně upozorní nájemce na závadné jednání a nájemce ani v dodatečně přiměřené lhůtě (nikoliv kratší než 30 pracovních dnů) po obdržení výzvy pronajímatele závadný stav nezhojí či jeho následky neodstraní.
- 8.4** Nájemce je oprávněn ukončit nájemní vztah založený touto smlouvou i před uplynutím sjednané doby nájmu výpovědí s výpovědní dobou v délce 3 měsíců v případě, že:
- a. nájemce ztratí způsobilost k činnosti, resp. pozbydou platnosti oprávnění nájemce k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu určen;
  - b. přestane být Předmět nájmu z objektivních důvodů dlouhodobě způsobilý k výkonu činnosti, k níž byl určen, a pronajímatel tyto nedostatky ani v přiměřené dodatečné lhůtě neodstraní;
  - c. nájemce nebude z důvodu činnosti pronajímatele nebo třetích osob moci dlouhodobě užívat Předmět nájmu ke sjednanému účelu a pronajímatel nezjedná nápravu ani v přiměřené dodatečné lhůtě;
  - d. pronajímatel neprovede realizaci investic do oprav Budovy dle oddílu A přílohy č. 2 této smlouvy a takové porušení nenapraví ani v přiměřené dodatečné lhůtě;
  - e. pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti pronajímatele a takové porušení nenapraví ani v přiměřené dodatečné lhůtě.
- 8.5** Právo nájemce vypovědět nájem z důvodu dle odst. 8.4 písm. b), c), d) nebo e) nastává za podmínky, že nájemce písemně upozorní pronajímatele na závadné jednání a pronajímatel ani v dodatečně přiměřené lhůtě (nikoliv kratší než 30 pracovních dnů) po obdržení výzvy nájemce závadný stav nezhojí či jeho následky neodstraní.
- 8.6** Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana podle § 2232 občanského zákoníku právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- 8.7** Výpověď musí být vždy písemná. Výpovědní doba počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla druhé smluvní straně výpověď doručena. Ve výpovědi bude vždy uveden její důvod.
- 8.8** Nájem může být ukončen také písemnou dohodou smluvních stran.

## **Čl. 9**

### **Závěrečná ustanovení**

- 9.1** Veškeré písemnosti budou doručovány osobně, kurýrem, prostřednictvím datové schránky nebo poštou na adresu sídla smluvních stran uvedenou v záhlaví této smlouvy. Smluvní strana může změnit doručovací adresu písemným oznámením prokazatelně doručeným druhé smluvní straně.

- 9.2** Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání Předmětu nájmu příslušná ustanovení občanského zákoníku a další obecně závazné právní předpisy.
- 9.3** Ukáže-li se některé z ujednání nebo jeho část v této smlouvě jako neplatné či zdánlivé a takové ujednání bude oddělitelné od ostatního obsahu, nastanou účinky neplatnosti či zdánlivosti pouze u této části, lze-li předpokládat, že by k tomuto právnímu jednání došlo i bez neplatné či zdánlivé části, rozpoznala-li by smluvní strana neplatnost či zdánlivost včas. Smluvní strany se zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru ustanovení neplatného nebo zdánlivého, a to formou dodatku k této smlouvě, a to do deseti (10) dnů od zjištění takové vady či nedostatku shora uvedeného. Nesplní-li některá ze smluvních stran povinnost uzavřít dodatek ke smlouvě, může se kterákoliv ze smluvních stran obrátit na soud s návrhem na určení obsahu takového dodatku. Náhrada škody tím zůstává nedotčena. Za nesplnění povinnosti uzavřít dodatek je považováno i to, že některá ze smluvních stran je ochotna uzavřít dodatek, avšak za podmínek, které jí oproti původnímu ujednání nespravedlivě zvýhodňují. Smluvní strany jsou vázány svými smluvními projevy dle této smlouvy od jejího podpisu.
- 9.4** Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží každá smluvní strana.
- 9.5** Smlouva může být měněna vždy jen písemnými dodatky potvrzenými oběma smluvními stranami.
- 9.6** Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem **1. 7. 2024**, nejdříve však dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Uveřejnění smlouvy zajistí pronajímatel. Nájemce s jejím uveřejněním v Registru smluv souhlasí.
- 9.7** Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, smlouva byla podepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 9.8** Potvrzuje se, že o záměru statutárního města Ostravy – městského obvodu Michálkovice pronajmout Předmět nájmu rozhodla rada městského obvodu Michálkovice svým usnesením č. 0423/RMOB-Mich/2226/36 dne 5.3.2024 a byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Michálkovice v době od 7.3.2024 do 25.3.2024.
- 9.9** O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Michálkovice usnesením č. 0505/RMOB-Mich/2226/42 ze dne 28.05.2024. K uzavření této smlouvy udělila předchozí souhlas rada města Ostravy svým usnesením č. 03986/RM2226/64 ze dne 23.4.2024.
- 9.10** Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:
- Příloha č. 1: Půdorysné schéma Budovy – přízemí a suterén s vyznačením prostor, které nejsou předmětem nájmu (knihovny a klubovny).
  - Příloha č. 2: Soupis plánovaných oprav Budovy
  - Příloha č. 3: Soupis technického vybavení kotelny

Ing. Martin  
Juroška,  
Ph.D.

.....  
pronajímatel

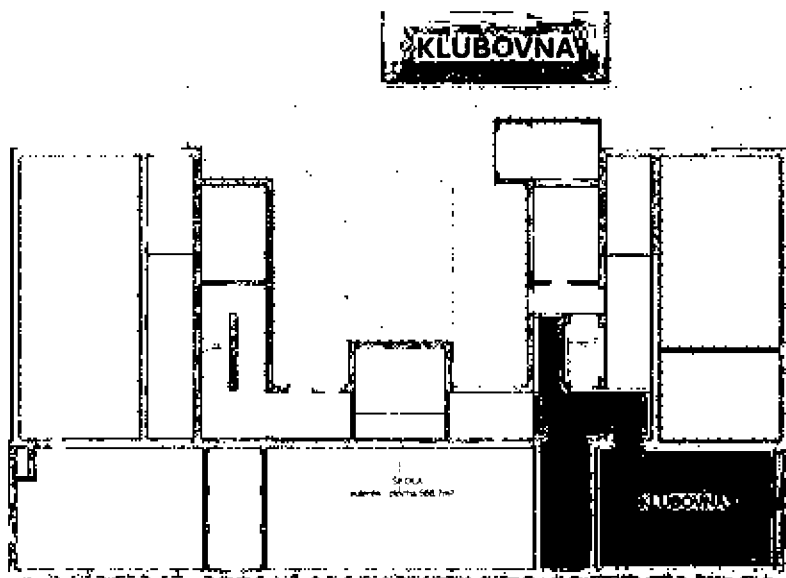
Mgr. Josef  
Krysta

.....  
nájemce

## Příloha č. 1 nájemní smlouvy 1/NP/2024

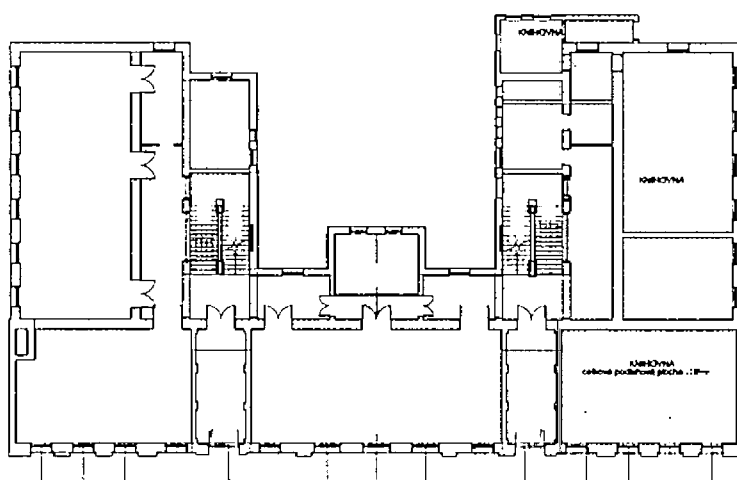
uzavřené mezi pronajímatelem Statutárním městem Ostrava – městským obvodem Michálkovice se sídlem Ostrava, Michálkovice, Československé armády 325/106, IČ 00845451 a nájemcem Bezpečnostně právní akademií Ostrava, s.r.o., střední školou se sídlem Ostrava, Michálkovice, Sládečkova 393/90.

**Půdorysné schéma Budovy – přízemí a suterén s vyznačením prostor, které nejsou předmětem nájmu (knihovna a klubovna).**



suterén

### Knihovna



1. podlaží

Pronajímatel: Ing. Martin Juroška, Ph.D. [Redacted]

Nájemce: Mgr. Josef Krysta [Redacted]

## Příloha č. 2 nájemní smlouvy 1/NP/2024

uzavřené mezi pronajímatelem Statutárním městem Ostrava – městským obvodem Michálkovice se sídlem Ostrava, Michálkovice, Československé armády 325/106, IČ 00845451 a nájemcem Bezpečnostně právní akademii Ostrava, s.r.o., střední školou se sídlem Ostrava, Michálkovice, Sládečkova 393/90.

### Soupis plánovaných oprav Budovy

Oddíl A	Termín
Oprava střechy (krovy, nátěr, výměna vadných šablon, přehřebíkování) Instalace termoventilů na radiátorech Oprava komínů Úprava povrchu podlah ve třídách, kancelářích a kabinetech Oprava stropu nad schodištěm	<b>31.12.2028</b>
Oddíl B	Termín
Rekonstrukce vnitřní kanalizace Rozvody vody Elektromontáže (kompletní výměna elektroinstalace bez spotřebičů a světel)	<b>Dle aktuální potřeby a skutečného technického stavu.</b>

Ing. Martin  
Juroška,  
Ph.D.

.....  
pronajímatel

Mgr. Josef  
Krysta

.....  
nájemce

### **Příloha č. 3 nájemní smlouvy 1/NP/2024**

uzavřené mezi pronajímatelem Statutárním městem Ostrava – městským obvodem Michálkovice se sídlem Ostrava, Michálkovice, Československé armády 325/106, IČ 00845451 a nájemcem Bezpečnostně právní akademií Ostrava, s.r.o., střední školou se sídlem Ostrava, Michálkovice, Sládečkova 393/90.

### **Soupis technického vybavení kotelny**

2 ks závěsný plynový kondenzační kotel BAXI Luna

1 ks výměňiková stanice včetně MAR:

- SYMPATIK VZV KOT vyr. č. 2023-40862-865-RS/2023,
- SYMPATIK VZV vyr. č. 2023-40863-865-RS/2023,

1 ks nepřímotopný zásobníkový ohříváč vody 500 l

1 ks úpravna vody AQUINA

1 ks neutralizátor

Ing. Martin  
Juroška,  
Ph.D.

pronajímatel

Mgr.  
Josef  
Krysta

nájemce