

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. SGDEZ/02044/2024

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník /dále jen „*občanský zákoník*“/, mezi následujícími smluvními stranami:

1. Sportovní gymnázium Dany a Emila Zátopkových, Ostrava, příspěvková organizace

se sídlem Volgogradská 2631/6, 700 30 Ostrava – Zábřeh

IČO: 006 02 060

zastoupená ředitelem školy: PhDr. Tomáš Pracný

jako „*pronajímatel*“ na straně jedné

a

2. Ing. Mgr. Jakub Wrona

se sídlem: Důlky 591, 739 32 Řepiště

IČO: 08428158

zapsaný v živnostenském rejstříku

dále jako „*nájemce*“ na straně druhé

takto:

Článek I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel spravuje nemovitosti, jejímž vlastníkem je Moravskoslezský kraj na základě zřizovací listiny ZL/018/2001 v platném znění ze dne 15. září 2017. Součástí správy je také ***stavba bez č. p./č. e., občanská vybavenost na parcelní číslo st. 6511.***, která stojí na pozemku parcelní číslo 6511, o výměře 219m², jak jsou tyto nemovitosti zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví číslo 10020, pro obec Ostrava a katastrální území Zábřeh nad Odrou. Stavba slouží k zabezpečení provozu víceúčelového sportovního areálu (VSA) a nachází se v komplexu školy na ulici Volgogradská v obci Ostrava (dále jen budova VSA).

2. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou prostory budovy VSA, které budou sloužit k podnikání, a to prostory 2. nadzemní podlaží (NP) budovy VSA o výměře podlahové plochy 83 m², viz Příloha č. 1. Celkovou pronajatou plochu, která je předmětem této nájemní smlouvy, tvoří prostory 2.NP, a to:

- 2.11 lázeň, 2.12 masérna, 2.13 šatna muži + chodba, 2.14 koupelna, 2.15 WC muži, 2.16 koupelna, 2.17 WC ženy, 2.18 šatna ženy + chodba, 2.19 chodba, 2.23 ložnice

Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1, kde jsou pronajaté prostory vyznačeny (dále také jen „*předmět nájmu*“).

3. Pronajímatel přenechá nájemci do užívání předmět nájmu a nájemce přijímá do užívání předmět nájmu, a to za podmínek dále uvedených v této smlouvě.

Článek II.

Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude nájemcem užíván výlučně v souvislosti s jeho podnikatelskou činností k provozování masérských, rekondičních a regeneračních služeb.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení článku II. odst. 1 této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně právními předpisy.
3. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu v článku II. odst. 1. této smlouvy, pokud tato změna způsobí zhoršení poměrů v předmětu nájmu nebo by snad přiměřenou mírou poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci, ve které se předmět nájmu nachází.

Článek III.

Doba trvání nájmu a skončení nájmu

1. Tato smlouva se sjednává na dobu určitou s účinností od 3. 9. 2024 do 30. 6. 2025 a je platná a účinná dnem podpisu smlouvy. Uplynutím sjednané doby nájemní smlouva končí.
2. Pronájem v době hlavních prázdnin bude řešen ústní dohodou obou stran.
3. Tato smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání může být ukončena písemnou dohodou obou smluvních stran s podpisy obou smluvních stran, a to ke kterémukoliv dohodnutému termínu.
4. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět z důvodu uvedených v ust. § 2309 občanského zákoníku. Výpověď musí být odůvodněná, jinak je neplatná. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.
5. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v ust. § 2309 občanského zákoníku. Výpověď musí být odůvodněná, jinak je neplatná. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi pronajímateli.
6. Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen vyklidit z předmětu nájmu všechny své věci a vyklizený jej předat pronajímateli, včetně veškerého vybavení (movitých věcí), pokud byly tyto dány do užívání spolu s předmětem nájmu, a to ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon, i zkolaudovanými opravami, k nimž měl souhlas pronajímatele.

7. K výpovědi bez výpovědní doby má právo pronajímatel přistoupit v případě neplnění smluvních podmínek, ze strany nájemce.

Článek IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předmět nájmu předat nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol. V něm bude podchyten popis předmětu nájmu a další skutečnosti, ze kterých by kterákoliv ze smluvních stran mohla odvozovat nároky vůči druhé smluvní straně a tato skutečnost by byla nejasnou, kdyby nebyla uvedena v protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu. V protokolu bude mimo jiné zaznamenán stav jakýchkoliv měřičů, nainstalovaných přímo v pronajatých prostorách, dle této smlouvy, za účelem zaznamenávání spotřeby poskytovaných služeb a dodávek elektrické energie, plynu, vody apod., předání veškerých klíčů, předání veškerých movitých věcí, kterou jsou součástí předmětu nájmu, jakož i předání veškerých technických nebo jiných instruktážních materiálů. Uvedený protokol bude podepsán pronajímatelem a nájemcem.

2. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu jako svůj majetek ve stavu nebránícím možnosti řádného užívání nájemcem k vyjednanému účelu. Za tímto účelem jsou pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba, oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou odpovědnou jednat za nájemce nebo přímo s nájemcem, po předchozí dohodě s nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav, či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalších vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu, bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel neprodleně uvědomit nájemce, a to ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možné nájemce informovat předem. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení v zalepené obálce náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu.

3. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu. Zejména je pronajímatel povinen zabezpečit dodávku služeb spojených s nájmem (energie) a zajistit na vlastní náklady předepsané kontroly a revize, údržbu a opravu stavby, bez č.p./č.e. parcelní číslo st. 6511 a jejich zařízení, které vzniknou v souvislosti s užíváním stavby, bez č.p./č.e. parcelní číslo st. 6511.

4. Pronajímatel je povinen celoročně zajišťovat ostrahu objektu VSA s použitím svých vlastních technických prostředků. V případě mimořádné události je povinen před poskytnutím kamerového záznamu policii ČR, projednat a vyhodnotit záznam s nájemcem.

5. Pronajímatel v rámci své hlavní činnosti zodpovídá za úklid venkovních prostor, které jsou v majetku MSK.

6. Služby v oblasti telekomunikačních služeb a přístupu na internet řeší nájemce samostatně.

7. Pronajímatel se zavazuje sdělit nájemci nejméně 5dnů předem nutnost oprav, které je povinen provést pronajímatel, při němž by mohlo být zasaženo do činnosti nájemce.

8. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je řádně pojištěn.

9. V případě změny vlastnického práva ke stavbě bez č.p./č.e., parcelní číslo st. 6511 či jakékoli její části je pronajímatel povinen prokazatelně seznámit nového vlastníka s touto smlouvou, veškerými jejími ustanoveními, jakož i s případnými jejími dodatky a změnami. V případě, že pronajímatel poruší tuto svou povinnost, je povinen uhradit nájemci vzniklou škodu.

Článek V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat prostory sloužící podnikání v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.

2. Nájemce je povinen hradit nájemné a plnění spojená s užíváním pronajatých prostor, sloužících podnikání, a to dle dále uvedených ustanovení této smlouvy.

3. Nájemce je povinen předmět nájmu řádně užívat v souladu s dohodnutým účelem. Nájemce je povinen po dobu nájmu provádět běžnou údržbu předmětu nájmu. Ostatní údržbu a nezbytné úpravy předmětu provádí pronajímatel.

4. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid.

5. Nájemce je povinen v souvislosti s ujednáními v předchozích odstavcích tohoto článku smlouvy počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodní události a dodržovat všechna bezpečnostní opatření, která jsou dána obecně závaznými předpisy, hygienickými, protipožárními a bezpečnostními předpisy. S těmito předpisy seznámí všechny své zaměstnance.

6. Nájemce je oprávněn na své náklady zajistit označení prostor, která užívá, jakož i stavby bez č.p./č.e., parcelní číslo st. 6511, ve které se předmět nájmu nachází, a to v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními.

7. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu jiným osobám, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

8. Nájemce poskytuje žákům školy v oborech se sportovní přípravou služby v oblasti regenerace a rehabilitace v období školního vyučování v rozsahu minimálně 8 hodin týdně. Fakturace je sjednaná na základě samostatné objednávky v termínech 1x měsíčně.

9. Nájemce poskytuje žákům školy v oborech se sportovní přípravou služby v oblasti fyzioterapie v období školního vyučování v rozsahu minimálně 2 x 4,5 hodin týdně. Fakturace je sjednaná na základě samostatné objednávky v termínech 1x měsíčně.

Článek VI.

Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce je oprávněn provádět menší stavební úpravy v pronajatých prostorách jen s písemným souhlasem pronajímatele. Součástí povolení je vždy specifikace prováděné úpravy, případně záznam v projektové dokumentaci.
2. Stavební úpravy většího charakteru, které dle předpisu podléhají technickému zhodnocení budovy, je na návrh nájemce pronajímatel povinen zajišťovat se zřizovatelem školy minimálně s ročním předstihem (výjimku tvoří havarijní situace). Pronajímatel při tom musí respektovat „Zásady vztahu orgánů kraje k příspěvkovým organizacím“
3. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny, zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrických, plynových, vodoměrných a dalších rozvodů.
4. Ke stavebním úpravám a jiným podstatným změnám v předmětu nájmu prováděných pronajímatelem, je potřeba udělení písemného souhlasu nájemce. Takto prováděné opravy pronajímatelem mohou být vykonány jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy, prokazatelně na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit.
5. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatele. U změn na předmětu nájmu, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, může nájemce požadovat na pronajímateli náhradu odpovídající zvýšení hodnoty pronajatých prostor, pokud při vydání souhlasu k těmto úpravám, podle článku VI. odst. 2. této smlouvy, nebylo dohodnuto jinak. Odchylka od tohoto ustanovení je možná dohodou smluvních stran.

Článek VII.

Nájemné a cena služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši nájemného, která činí **1.110 Kč za 83 m²**. Nájemné na celý předmět nájmu pro rok 2024/2025 tak činí částku tj. **92 130 Kč**. Nájemné na **jeden měsíc** činí částku **9.213 Kč**.
2. Nájemné je splatné na základě pronajímatelem vystavené a nájemci zaslané faktury, a to měsíčně bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, vedený u Komerční banky, **číslo účtu: 24933761/0100**.

3. Každá faktura musí obsahovat náležitosti účetního a daňového dokladu, v souladu s platnými právními předpisy. V opačném případě je nájemce oprávněn vrátit pronajímateli vystavenou fakturu a pronajímatel je povinen v lhůtě 5 dnů vrátit nájemci opravenou fakturu.

4. Ve sjednané výši nájemného není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu, tj. za dodávku energií. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel zabezpečí úhradu za služby energií (plyn, voda a odvádění odpadních vod, elektrická energie) dodavateli, na základě faktur vystavených dodavatelem. Vyúčtování za dodávky energií (plyn, voda a odvádění odpadních vod, elektrická energie) bude provedeno pronajímatelem nájemci, na základě reálné spotřeby nájemce, po provedeném odečtu smluvních dodavatelů energií (plyn, voda a odvádění odpadních vod, elektrická energie).

Článek VIII.

Ustanovení závěrečná

1. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

2. Smluvní strany se dohodly, že v rámci uplatňování práv a povinností, vyplývajících z této smlouvy nebo ze zákona vylučují:

a) aplikaci ust. § 1793 až 1795 občanského zákoníku a smluvní strany si vzájemně stvrzují, že mezi plněními podle této smlouvy není hrubý nepoměr,

b) aplikaci ust. § 1798 až 1801 občanského zákoníku ohledně smluv uzavíraným adhezním způsobem, když obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva nebyla adhezním způsobem uzavřena,

c) aplikaci ust. § 2050 občanského zákoníku a smluvní strany konstatují, že poškozená smluvní strana, pokud má právo na smluvní pokutu, pak má vedle takové smluvní pokuty i na náhradu škody ve výši přesahující smluvní pokutu,

d) aplikaci ust. § 2223 občanského zákoníku, a tedy strana, která nájem vypoví, neposkytne druhé straně přiměřené odstupné,

e) aplikaci ust. § 2313 občanského zákoníku, tedy, že vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, neznamená to automaticky, že se považuje výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může postoupit třetí osobě (a to zcela nebo jen částečně) případné pohledávky, vyplývající z této smlouvy, jen s předchozím písemným souhlasem nájemce.

4. Veškeré změny nebo úpravy mohou být řešeny jen písemnou formou dodatku ke smlouvě. Účastníci se zavazují o této smlouvě zachovat mlčenlivost a nesdělovat údaje z této smlouvy třetím osobám.

Pověřenou osobou pronajímatele pro řešení provozních záležitostí je Mgr. Jan Štefánik, tel. 775559651 email: jan.stefanik@sportgym-ostrava.cz, zodpovědná osoba za nájemce je Ing. Mgr. Jakub Wrona, tel. 732210880, email: jakub.wrona.87@gmail.com.

6. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních s platností originálu, přičemž pronajímatel i nájemce obdrží 1 vyhotovení.

7. Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují a svými podpisy potvrzují, že celému obsahu této smlouvy plně porozuměli, že tato smlouva je skutečným projevem jejich vůle svobodné, volné, vážné a omylu prosté, že měli reálnou možnost ovlivnit obsah této smlouvy a obsah této smlouvy vychází z pravdivých skutečností, známých smluvním stranám, ke dni jejího podpisu.

8. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva včetně příloh a případných dodatků bude zveřejněna v registru smluv Ministerstva vnitra České republiky ve smyslu §5 ods.4 zákona č. 340/2015 Sb. Je-li zhotovitel fyzickou osobou, bude smlouva zveřejněna po anonymizaci provedené v souladu se zákonem č.101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

9. Osobní údaje obsažené v této smlouvě budou Sportovním gymnáziem Dany a Emila Zátopkových zpracovávány pouze pro účely plnění práv a povinností vyplývajících z této smlouvy; k jiným účelům nebudou tyto osobní údaje Sportovním gymnáziem Dany a Emila Zátopkových použity. Sportovní gymnázium Dany a Emila Zátopkových při zpracovávání osobních údajů dodržuje platné právní předpisy. Podrobné informace o ochraně osobních údajů jsou uvedeny na oficiálních webových stránkách Sportovního gymnázia Dany a Emila Zátopkových www.sportgym-ostrava.cz.

10. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu.

Příloha:

1. půdorys 2.NP správní budovy s výpisem místnosti, které jsou předmětem nájmu

v Ostravě, dne 3. 09. 2024

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....

PhDr. Tomáš Pracný

ředitel školy

.....

Ing. Mgr. Jakub Wrona