

# SMLOUVA

## č. 17 2024 o nájmu prostoru sloužícího podnikání

---

Smluvní strany:

**Pronajímatel:**

**Statutární město Prostějov**

IČO 00288659

sídlo nám. T. G. Masaryka 130/14, Prostějov

pověřuje na základě Příkazní smlouvy ev. č. 2018/50/104 ze dne 9.3.2018:

**Domovní správa Prostějov, s.r.o.**

se sídlem Riegrova 3475/24, 796 01 Prostějov

zastoupená jednatelem společnosti Ing. Vladimírem Průšou,

IČO: 26 25 98 93

DIČ: CZ26 25 98 93

adresa datové schránky: 74nzhxb

bankovní spojení: ČSOB a.s., pobočka Prostějov

číslo účtu: 173774346 / 0300

Korporace je zapsána v obchodním rejstříku KS v Brně, oddíl C, vložka 40603 a je plátcem DPH (dále jen pronajímatel)

a

**Nájemce:**

**Základní škola Svět vzdělání s.r.o.**

zastoupená jednatelem společnosti Ing. Tomášem Blumensteinem

se sídlem Rozvojová 4769/3, 796 01 Prostějov

IČO 211 88 882

Adresa datové schránky: -

Telefon: 736 772 174

E-mail: [jahnova@svetvzdelani.cz](mailto:jahnova@svetvzdelani.cz)

**Nájemce není plátcem DPH**

(dále jen jako nájemce)

uzavírají v souladu s ustanovením § 2302 a násl. občanského zákoníku (89/2012 Sb.) tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

### čl. I Prohlášení

1) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem prostoru sloužícího k podnikání č. 103 v budově s č. p. 61, ev. č. 4 nacházející se na pozemku parc. č. 92/1, zapsaného na LV č. 10001 pro obec Prostějov a k. ú. Prostějov, kde správu katastru nemovitostí vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Prostějov (dále jen „**Prostor sloužící k podnikání**“). Prostor sloužící k podnikání je o rozloze 679,07 m<sup>2</sup> a nachází se konkrétně na adrese Komenského 61/4, Prostějov.

## **čl. II**

### **Předmět smlouvy**

- 1) Předmětem smlouvy je **pronájem Prostoru sloužícího podnikání č. 103 o celkové rozloze 679,07 m<sup>2</sup> v objektu na ul. Komenského 61/4 v Prostějově.**
- 2) Předmětný prostor bude sloužit **k provozování školského zařízení – soukromé základní školy.**
- 3) V případě změny způsobu využití prostoru bez souhlasu pronajímatele, bude tímto dán vážný důvod k ukončení nájmu ve zkrácené tříměsíční výpovědní době.
- 4) S pronájmem nebytových prostor bude spojeno právo užívat společné prostory ve stavbě občanského vybavení č.p. 61, která je součástí pozemku p.č. 92/1 v k.ú. Prostějov na ul. Komenského 61/4 v Prostějově včetně dvora.

## **čl. III**

### **Náklady za plnění spojená s nájmem prostoru sloužícího podnikání**

- 1) Výše nájemného za pronajaté nebytové prostory činí celkem 110.000 Kč (slovy stodesettisíc korunčeských) ročně a je splatné vždy k 31. březnu příslušného kalendářního roku, za který se nájemné platí, převodem na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Prostějov, č.ú.19-1505517309/0800, (nájemné bude placeno nájemcem bez vystavování faktur pronajímatelem). Smluvní strany se vzájemně dohodly, že nájemné bude nájemcem placeno ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
- 2) Do nájemného nejsou zahrnuty úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním pronajatých nebytových prostor, ani podíl na energiích (vodné, stočné, srážková voda, plyn, elektřina), které se nájemce zavazuje platit pronajímateli od okamžiku podpisu této smlouvy, to je od nabytí její platnosti.
- 3) Při opožděné platbě bude pronajímatelem účtován úrok z prodlení, a to v zákonné výši dle zákonných úprav.
- 4) Nájemné bude pronajímatel formou reinvestice používat na opravy a údržbu stavby občanského vybavení č.p. 61 (Komenského 4 v Prostějově), jež je součástí pozemku p.č. 92/1 v k.ú. Prostějov, uvedené v čl. I této smlouvy.
- 5) Současně se strany dohodly na tom, že pro případ prodlení nájemce s úhradou kterékoliv z výše uvedených plateb, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% denně z dlužné částky.
- 6) Zálohové platby za služby spojené s nájmem budou vyúčtovány po skončení zúčtovacího období (příslušného kalendářního roku) ve lhůtě dle odpovídajících předpisů.

## **čl. IV**

### **Účinnost smlouvy**

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dne **1.9.2024** a je uzavřena na dobu **neurčitou**.

2) V případě, že tato smlouva musí být uveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění.

3) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel předá nájemci předmět nájmu. O předání a převzetí bude sepsán předávací protokol.

## **čl. V**

### **Ukončení smlouvy**

1) Smlouva může být ukončena výpovědí kteroukoliv ze smluvních stran. Výpovědní doba je v tomto případě roční s výjimkami uvedenými v této smlouvě. Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

2) Pro ukončení nájmu platí ustanovení z. č. 89/2012 Sb., s tím, že nad rámec těchto ustanovení si strany dohodly, a to na výslovnou žádost „nájemce“, že pokud bude "nájemce" v prodlení s placením nájmu, či služeb s nájmem spojených, po dobu delší, jak jeden měsíc má "pronajímatel" právo vypovědět nájem okamžitě a v tomto případě má "nájemce" lhůtu 15-ti dnů ode dne doručení výpovědi na vyklizení a předání předmětu nájmu pověřenému pracovníkovi "pronajímatele".

## **čl. VI**

### **Účel nájmu, předmět podnikání nájemce**

1) Prostor sloužící podnikání se pronajímá pro sjednaný účel uvedený v čl. II této smlouvy.

2) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakkoli stavebně – technicky měnit charakter pronajatého prostoru, ať již v závislosti na změně jeho předmětu podnikání či na základě jakékoliv jiné změny. Případné nedodržení této povinnosti ze strany nájemce bude toto považováno za zvlášť hrubé porušení smlouvy o nájmu a za vážný důvod, na základě, kterého vznikne pronajímateli možnost vypovědět nájem ve zkrácené výpovědní lhůtě, a to tři měsíců.

3) Nájemce se zavazuje, že na vlastní náklady provede stavební úpravy nutné pro zahájení užívání. Současně prohlašuje, že v případě ukončení nájemní smlouvy, nebude požadovat kompenzaci jím vynaložených nákladů ani případného vyrovnání dle míry zhodnocení pronajatých prostor.

## **čl. VII**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1) Nájemce je povinen pronajatou nemovitou věc vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Nájemce se zavazuje po dobu účinnosti této smlouvy na své náklady zajišťovat provoz, opravy a pravidelnou údržbu pronajaté nemovité věci.

2) Nájemce tímto výslovně souhlasí s tím, že pronajímatel či jím oprávněná osoba, tj. Domovní správa Prostějov, s.r.o., jsou oprávněni kdykoli po dobu nájmu dle této smlouvy vstoupit do předmětu nájmu (Prostoru sloužícího k podnikání) za účelem kontroly předmětu nájmu (Prostoru sloužícího k podnikání), a to zejména:

- za účelem umožnění opravy či úpravy předmětu nájmu (Prostoru sloužícího k podnikání),
- za účelem kontroly, zda nájemce hrubě či zvláště závažným způsobem neporušuje své povinnosti stanovené v této nájemní smlouvě či stanovené zákonem,
- za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu (Prostor sloužící k podnikání) řádným způsobem a k účelu uvedenému v této smlouvě;

a to i v době nepřítomnosti nájemce v předmětu nájmu (Prostoru sloužícího k podnikání). Nájemce tímto dále výslovně souhlasí i s tím, že pronajímatel či jím oprávněná osoba, tj. Domovní správa Prostějov, s.r.o., jsou oprávněni do předmětu nájmu (Prostoru sloužícího k podnikání) vstoupit kdykoliv i po skončení nájemního vztahu dle této nájemní smlouvy, a to i v době nepřítomnosti nájemce v předmětu nájmu (Prostoru sloužícího k podnikání). V souvislosti s tímto ujednáním nájemce uděluje pronajímateli plnou moc ke vstupu do předmětu nájmu (Prostoru sloužícího k podnikání), která je přílohou č. 2 této smlouvy.

3) Nájemce odpovídá za veškeré škody vzniklé nesjednaným způsobem užívání, nedodržením požárních a bezpečnostních předpisů, resp. porušením obecně závazných právních norem.

4) Nájemce bude prostor udržovat v řádném stavu, čistotě a pořádku na svůj náklad.

5) Nájemce je povinen vyžádat si písemný souhlas pronajímatele, případně ostatních subjektů (Stavebního úřadu, Odboru památkové péče, KHS apod.) k realizaci případných stavebních úprav v pronajatém prostoru.

6) V případě, že pronajatý prostor nebyl zkolaudován k účelu, ke kterému byl nájemci pronajatý, je nájemce povinen si zajistit změnu užívání prostoru na svoje náklady se souhlasem pronajímatele.

7) Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele pronajatý prostor přenechat k užívání jinému subjektu.

8) Nájemce je povinen provádět úklid chodníku a ostatních ploch přilehlých k provozovně včetně úklidu sněhu.

9) Nájemce je povinen provádět revize a kontroly vyhrazených zařízení nacházejících se v pronajatém prostoru dle vyhlášky č. 85/1978 Sb., Českého úřadu bezpečnosti práce ze dne 26.6.1978 o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení dle nařízení vlády č. 352/2000 Sb. a dále dle ČSN EN 1775, ČSN 386 441 a dle TPG 704 01 v souladu s platnou legislativou.

10) Nájemce je povinen provádět veškeré revize a kontroly vyhrazených zařízení nacházejících se v pronajatém prostoru dle ČSN 33 1500 Elektrotechnické předpisy – revize elektrických zařízení. Četnost revizí a kontrol elektroinstalace upravuje tab. č. 1 (revize 1x za 5 let, vč. odstranění zjištěných závad).

11) Nájemce se tímto zavazuje provádět kontrolu a čištění spalinových cest nacházejících se v pronajatém prostoru dle Nařízení vlády č. 91/2010 Sb. ze dne 1.3.2010 o podmínkách požární bezpečnosti při provozu komínů, kouřovodů a spotřebičů paliv dle přílohy č. 1 jmenovaného nařízení vlády.

12) Nájemce odevzdá pronajímateli 1x kopii revizí či kontrol, které byly provedeny v zákonných termínech.

13) Porušování povinností nájemce stanovených v článku VII. této nájemní smlouvy může být pokládáno za hrubé porušení smlouvy a může být tímto dán důvod k ukončení nájmu ve zkrácené tříměsíční výpovědní době.

14) Nájemce se zavazuje převzít závazky z „Dohody o postupu při společném užívání stavby občanského vybavení č.p. 61 (Komenského 4 v Prostějově), jež je součástí pozemku p.č. 92/1 v k.ú. Prostějov“ ze dne 22.8.2023 za majitele nebytového prostoru - Statutární město Prostějov, IČO: 00288659. Touto Dohodou je řešeno zajišťování služeb spojených s užíváním stavby a úhrada alikvótního podílu nákladů jednotlivých účastníků Dohody, nákladů na stočném z dešťové vody, nákladů na údržbu, opravy a úklid společných prostor, úklid chodníku přiléhajícího ke stavbě občanského vybavení č.p. 61 (Komenského 4 v Prostějově) uvedené v čl. I. této smlouvy a nákladů na revize a servisní prohlídky vyhrazených zařízení (zejména revize elektrických zařízení, hromosvodů, plynových zařízení a hasících přístrojů) stavby občanského vybavení č.p. 61 (Komenského 4 v Prostějově) uvedené v čl. I. této smlouvy. Tato Dohoda je přílohou této smlouvy.

## **čl. VIII**

### **Ostatní ujednání**

- 1) Nájemce prohlašuje, že je náležitě obeznámen s technickým stavem pronajaté nemovité věci ke dni podpisu této smlouvy a tento stav považují obě smluvní strany za plně způsobilý ke smluvenému užívání.
- 2) Nájemce prohlašuje, že mu byl před podpisem této smlouvy předán Průkaz energetické náročnosti budovy v kopii a je si vědom, že originál tohoto průkazu je uložený u správce nemovitosti Domovní správa Prostějov, s.r.o.
- 3) Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen odevzdat užívaný prostor zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícím době užívání a běžnému opotřebení.
- 4) Úpravy provedené nájemcem, budou po skončení nájmu odstraněny, pokud nebylo dohodnuto jinak.
- 5) Nájemce prohlašuje, že byl před podpisem této smlouvy seznámen s bezpečnostními pokyny Domovní správy Prostějov, s.r.o. s názvem "Povinnosti fyzických osob - nájemníků při užívání plynových spotřebičů, elektrického zařízení a na úseku požární ochrany a bezpečnosti práce" a těmito bezpečnostním pokynům zcela porozuměl a zavazuje se těmito pokyny řídit a bez jakýchkoliv výhrad je dodržovat.

## **čl. IX**

### **Změny smlouvy**

- 1) Skutečnosti, které nejsou touto smlouvou upraveny, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. - občanského zákoníku. Případné změny a doplňky této smlouvy mohou být sjednány pouze formou písemného dodatku potvrzeného smluvními stranami.

## **čl. X**

### **Závěrečná ujednání**

- 1) Obě smluvní strany berou na vědomí, že smlouvy podléhající zveřejnění dle zákona o registru smluv č. 340/2015 Sb., musí být zveřejněny v Registru smluv, a to do 30-ti dnů od podpisu smlouvy. K tomuto účelu jsou si obě strany povinny poskytnout potřebnou součinnost (zejména poskytnutí smlouvy v požadovaném formátu). Případné zveřejnění smlouvy v RS zajistí DSP, s.r.o.,

nebude-li dohodnuto jinak. Obě smluvní strany rovněž prohlašují, že žádný z údajů, uvedených v této smlouvě, nemá charakter obchodního tajemství.

2) Účastníci smlouvy shodně prohlašují, že jsou oprávněny smlouvu uzavřít a že tuto smlouvu uzavírají na základě své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní, či za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Tuto skutečnost potvrzují svými níže uvedenými podpisy.

3) Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží dvě vyhotovení. Každý ze stejnopisů má platnost originálu.

Přílohy:

- 1) Plná moc ke vstupu do Prostoru sloužícího k podnikání
- 2) Dohoda o postupu při společném užívání stavby občanského vybavení č.p. 61 (Komenského 4 v Prostějově), jež je součástí pozemku p.č. 92/1 v k.ú. Prostějov ze dne 22.08.2024

27.09.2024

27.9.2024

.....  
v Prostějově dne

.....  
v Prostějově dne

.....  
za Základní školu Svět vzdělání s.r.o.  
Ing. Tomáš Blumenstein

.....  
za Domovní správu Prostějov, s.r.o.  
Ing. Vladimír Průša