

SMLOUVA O NÁJMU

**kterou níže uvedeného dne měsíce a roku uzavírají ve smyslu ust. § 2201 občanského zákoníku
tyto smluvní strany**

1) Střední odborné učiliště stavební, Opava, příspěvková organizace

se sídlem Opava, Boženy Němcové 2309/22, PSČ 746 01

IČ: 180 54 455

DIČ: CZ18054455

příspěvková organizace Moravskoslezského kraje podle Zřizovací listiny ZL/196/2001

jednající panem Mgr. Miroslavem Weiszem, ředitelem

kontaktní e-mail: sekretariat@soustop.cz

bankovní spojení: UniCredit Bank 1387929109/2700

osoba pověřená k jednání v rámci této smlouvy: pan Alfréd Škrobánek

dále jen „**pronajímatel**“

a

2) Tělocvičná jednota SOKOL Opava

se sídlem B. Němcové 22, Opava 746 01

IČ: 13643185

DIČ: není plátce DPH

jednající Ing. Jiřím Štindlem, Ph.D , jako starostou TJ

Mgr. Martou Kovářovou , jako jednatelkou TJ

kontaktní tel.: 553 615 733

dále jen „**nájemce**“

Článek 1

Prohlášení pronajímatele a specifikace předmětu nájmu

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodaření k nemovitosti:

1.1.1 budova č. p. 2309, stavba občanského vybavení, stojící na pozemku p.č. 2704/9

1.1.2 pozemek parc. č. 2704/13, zastavená plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, stavba občanského vybavení

1.1.3 pozemek parc. č. 2704/3, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, stavba občanského vybavení

to vše zapsáno v katastru nemovitostí pro katastrální území Opava-Předměstí, obec Opava, vedeno Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, na LV č. 3663, nacházející se na adrese Opava, Boženy Němcové 2309/22, PSČ 746 01.

1.2 Předmětem nájmu dle této smlouvy je část budovy specifikované v čl. 1.1 této smlouvy

1.3 Pronajímané prostory se sestávají z těchto místností:

1.3.1 Prostory v I.PP:

- Chodba 35m²
- Sklad 3x 20 m²
- Šatna 4x 45m²
- Sociální zařízení 2x 20m²

1.3.2 Kancelář 1x 12m²

1.4 Prostory se pronajímají nájemci za účelem provozování podnikatelské činnosti.

1.5 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu s nájemcem uzavřít a uzavření této smlouvy nebrání žádná práva třetích osob ani právní předpisy či úřední rozhodnutí.

Článek 2

Relevantní náležitosti smlouvy

2.1 Smluvní strany se dohodly na těchto relevantních náležitostech nájemní smlouvy:

2.1.1 **Předmět nájmu:** byl specifikován v čl. 1 této smlouvy a příloze této smlouvy.

2.1.2 **Účel nájmu:** prostory se pronajímají jako sídlo spolku tj. pro provozování tělovýchovné, sportovní, kulturní a společenské činnosti. Pronajímatel prohlašuje, že prostory plně vyhovují tomuto záměru a nejsou mu známy žádné závady vážnoucí na pronajímané nemovitosti, jež by bránily nerušenému provozování této činnosti.

2.1.3 **Nájemné a úhrady spojené s užíváním pronajatého prostoru k podnikání:** jsou specifikovány v čl. 3 této smlouvy.

2.1.4 **Doba trvání nájmu:** tato smlouva se uzavírá na dobu uvedenou v čl. 5 této smlouvy.

2.2 Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci k užívání předmět nájmu a závazek nájemce hradit za to pronajímateli nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem předmětu nájmu blíže specifikované v čl. 3 této smlouvy.

2.3 Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, seznámil se s jeho faktickým stavem a prohlašuje, že předmět nájmu přijímá do svého užívání

2.4 Nájemce je oprávněn předmět nájmu nerušeně užívat v pracovních dnech, a to v době od 06:00 h. do 22:00 h.

- 2.5 Nedílnou součástí nájmu je i právo příchodu a příjezdu k předmětu nájmu jak pro nájemce a jeho zaměstnance, tak i pro jím určené osoby, zjm. jeho studenty, žáky, členy sportovního oddílu a jejich rodiče, a to v době vymezené v čl. 2.4 této smlouvy. Nájemce je povinen zamezit přístupu nepovolaným osobám do prostor ve vlastnictví pronajímatele.

Článek 3

Cena nájmu, úhrada služeb spojených s předmětem nájmu a jejich úhrada

- 3.1 V souladu s ust. § 2303 občanského zákoníku a ust. § 9 zák. č. 67/2013 Sb. se smluvní strany dohodly na tom, že částku nájemného a částku za služby slučují do paušální částky. Platby za poskytované služby se nevyúčtovávají.
- 3.2 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechá předmět nájmu nájemci za úplatu, kdy paušální částka činí
- Pro předmět nájmu dle bodu 1.3.1. - **586,- Kč / m² / rok**
Celkem za rok dle bodu 1.3.1. 70 320,- Kč
 - Pro předmět nájmu dle bodu 1.3.2. - **932,- Kč / m² / rok**
Celkem za rok dle bodu 1.3.2. 11 184,- Kč

Celkem za rok 81 504,- Kč
- 3.3 Pronajímatel je oprávněn k paušální částce připočítat rovněž DPH dle § 56a odstavec 3a s ohledem na to, že nájemce je právnická osoba poskytující služby související se sportovní a tělesnou výchovou a nebyla zřízená za účelem podnikání, bude fakturována hodnota osvobozená od DPH.
- 3.4 Nájemné je splatné čtvrtletně. Pronajímatel se zavazuje nájemci vystavit na tuto platbu řádný účetní doklad do 5. dne měsíce následujícího. Lhůta splatnosti faktury činí 14 kalendářní dní od data vystavení.
- 3.5 Nájem se má za uhrazený dnem připsání částky na účet pronajímatele.
- 3.6 Pronajímatel se zavazuje nájemci bez zbytečného odkladu oznámit změnu bankovního spojení, dojde-li k uvedené změně, v opačném případě se nemůže dostat nájemce do prodlení s úhradou plateb, zasílá-li je na původní bankovní účet.
- 3.7 Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou svých závazků vůči pronajímateli, má pronajímatel nárok na úroky z prodlení ve výši 0,1% z dlužené částky denně.

Článek 4

Práva a povinnosti smluvních stran

- 4.1 Nájemce se zavazuje pronajaté prostory užívat řádně a v souladu s účelem nájmu.
- 4.2 Nájemce se zavazuje dodržovat vnitřní předpisy pronajímatele týkající se způsobu využívání místností a zajištění bezpečnosti (školní řád, provozní řád, protipožární a evakuační plán) a pokyny pověřených pracovníků pronajímatele.
- 4.3 Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na závady, které brání řádnému užívání pronajatých prostor.
- 4.4 Nájemce nese odpovědnost za poškození pronajatých prostor, které způsobil vlastní činností či kterou způsobil jeho zaměstnanci či jiné osoby přizvané do pronajatého prostoru nájemcem.
- 4.5 Nájemce není oprávněn k provádění jakýchkoliv stavebních úprav pronajatých prostor, které jsou předmětem nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 4.6 Pronajímatel neodpovídá za případná poškození, zničení či zcizení nájemcem vnesených věcí do pronajatých prostor.
- 4.7 Nájemce se zavazuje, že užíváním předmětných pronajatých prostor nebude narušovat klid a pořádek v pronajatých prostorách a nebude omezovat případně další uživatele budovy při výkonu jejich práv. Nájemce se zavazuje neskladovat a nevnášet do pronajatých prostor takové předměty, které by mohly poškodit pronajaté prostory či budovu, ve které se pronajaté prostory nacházejí.
- 4.8 Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k žádné činnosti, která by měla za následek poškození dobrého jména pronajímatele.
- 4.9 Nájemce se zavazuje nekouřit a nekonzumovat alkohol v prostorách pronajímatele.
- 4.10 Nájemce je povinen před opuštěním pronajatých prostor zkontrolovat uzavření a zajištění oken a dveří, zhasnutí světla a zastavení vody.
- 4.11 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat fakticky pronajatý předmět do užívání třetí osobě ani uzavírat s třetími osobami smlouvy o dalším nájmu či podnájmu na pronajaté prostory, které jsou předmětem této smlouvy.

Článek 5

Trvání smlouvy, ukončení smlouvy

- 5.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to **od 1.1.2025 do 31.12.2025**.
- 5.2 **Nájemce může písemně vypovědět** tuto smlouvu pouze v případě, že:
- 5.2.1 ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor určen, ve smyslu ust. 1.3 této smlouvy;
 - 5.2.2 přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor určen, ve smyslu ust. 1.3 této smlouvy;
 - 5.2.3 porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
- 5.3 **Pronajímatel může písemně vypovědět** tuto smlouvu pouze v případě, že:
- 5.3.1 má-li být nemovitá věc, v níže se nachází předmět nájmu, odstraněna anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru;
 - 5.3.2 v případě soustavného porušování povinností – tedy alespoň 3 porušení stejně či různé povinnosti stanovené v čl. 4;
 - 5.3.3 nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu;
 - 5.3.4 ohledně nájemce byl prohlášen pravomocně soudem úpadek a bylo rozhodnuto o způsobu jeho řešení formou konkurzu;
- 5.4 **Výpovědní lhůta činí 3 měsíce** a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 5.5 Po ukončení nájmu je nájemce povinen nejpozději k poslednímu dni trvání nájemního vztahu vyklidit předmět nájmu a předat předmět nájmu pronajímateli. V opačném případě je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý započatý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu pronajímateli.

Článek 6

Plánovaná rekonstrukce budovy specifikované v článku 1.1 této smlouvy

- 6.1 Nájemce bere na vědomí informaci, že pronajímatel připravuje v průběhu roku 2025 celkovou rekonstrukci budovy specifikované v článku 1.1 této smlouvy, tedy včetně fasády a střechy. Nájemce bere na vědomí, že důsledkem rekonstrukčních prací může docházet zejména, nikoli však pouze k:

- 6.1.1 výpadku elektrické energie - jedná se o krátkodobé výpadky, které musí být nahlášeny minimálně jeden pracovní den předem;
 - 6.1.2 potřebě provést přeložky kabeláže potřebné pro napájení či datový tok telekomunikačních zařízení nájemce;
- 6.2 Nastane-li některá ze situací předvídaných článkem 6.1 této smlouvy, zavazuje se nájemce poskytnout bezodkladnou součinnost, nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele, a provést potřebné úkony – ať již přeložku kabeláže či přemístění anebo demontáž telekomunikačních a jiných zařízení. V případě porušení této povinnosti nájemcem je pronajímatel oprávněn nájemci naúčtovat případné škody vzniklé přerušením prováděných stavebních prací.
- 6.3 Nájemce se vzdává jakýchkoli případných nároků na náhradu nákladů za součinnost poskytnutou dle článku 6.1 této smlouvy. Nájemci nevzniká nárok na úhradu jakýchkoli nákladů souvisejících s poskytnutím součinnosti dle článku 6.1 této smlouvy.
- 6.4 Nájemce nemá nárok na náhradu případné škody v podobě ušlého zisku vzniklé důsledkem činností specifikovaných v článku 6.1 této smlouvy.

Článek 7

Závěrečná ustanovení

- 7.1 Tato smlouva nahrazuje veškerá předchozí ústní i písemná ujednání ve vztahu k předmětu a obsahu této smlouvy a je úplným projevem vůle smluvních stran k předmětu této smlouvy.
- 7.2 Změny a doplňky této smlouvy vyžadují formu písemného dodatku, podepsaného oběma smluvními stranami.
- 7.3 Práva a povinnosti z této smlouvy se vztahují v plném rozsahu i na případné právní nástupce obou smluvních stran.
- 7.4 Tato smlouva se řídí českým právním řádem.
- 7.5 Smluvní strany se dohodly, že pro případ, že nebude možné doručit druhé smluvní straně jakoukoli písemnost související s touto smlouvou či výpověď této smlouvy, považuje se tato za doručenou uplynutím 3. dne ode dne prokazatelného odeslání této písemnosti skrze doručovatele pošty.
- 7.6 Vznikne-li kterékoli smluvní straně nárok na úhradu smluvní pokuty dle této smlouvy, není vznikem takového nároku dotčeno právo na náhradu škody, které náleží poškozené straně vedle případného nároku na smluvní pokutu.

- 7.7 V případě, že se některé z ustanovení této smlouvy stane neplatným nebo neúčinným, nebude tím dotčena platnost nebo účinnost ostatních ustanovení. Neplatné či neúčinné ustanovení bude nahrazeno takovým platným a účinným ustanovením, které se právně přípustným způsobem co nejvíce přibližuje hospodářskému účelu zamýšlenému oběma smluvními stranami při uzavření této smlouvy. Totéž platí pro případné mezery ve smlouvě.
- 7.8 Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 7.9 Smlouva je vyhotovena celkem ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden. Každý ze stejnopisů je považován za originál smlouvy.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva tak, jak byla sepsána, odpovídá jejich pravé vůli, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Opavě dne 15.11.2024

Střední odborné učiliště stavební,
Opava, příspěvková organizace
Boženy Němcové 1
IČ: 1805

Mgr. Miroslav Wiesz
za pronajímatele

V Opavě dne

10.12.2024



Ing. Jiří Štindl, Mgr. Marta Kovářová
za nájemce