

SMLOUVA č. 382/600/25079
O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ
(dále jen „smlouva“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě usnesení Rady města Znojma č. 133/2025
bod č. 4302 ze dne 26.05.2025, a v souladu příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů,
zejména s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
ve znění pozdějších předpisů, uzavřená mezi těmito smluvními stranami:

Město Znojmo,

IČO: 002 93 881, DIČ CZ00293881,
sídlo: Obroková 1/12, 669 02 Znojmo,
zastoupené v souladu s její Zřizovací listinou

Správou nemovitostí města Znojma, příspěvkovou organizací,

organizací založenou usnesením Zastupitelstva města Znojma č. 25/91 odst. 2b,
ze dne 19. 11. 1991

IČ: 008 39 060

sídlo: Pontassievská 317/14, 669 02 Znojmo

ředitel organizace: Ing. Zdeněk Brabec

jako „*pronajímatel*“

a

Waldorfská základní škola Lacerta, z. ú.

IČO: 217 24 989

sídlo: Dvořákova 1594/19, 669 02 Znojmo

právnícká osoba zapsaná v rejstříku ústavů vedená u Krajského soudu v Brně, sp. zn. U 386

zastoupený ředitelkou: Mgr. Alena Vavroušková

jako „*nájemce*“

společně dále jako „*smluvní strany*“

Čl. I.

1. Město Znojmo je mimo jiné výlučným vlastníkem nemovitosti – budovy s číslem popisným 656, stavba občanského vybavení, stojící na pozemku číslo parcelní 952, zastavěná plocha a nádvoří, adresní místo Loucká 656/21, pozemku parc. č. 953/1 o výměře 2453 m², zahrada, pozemku parc. č. 953/2 o výměře 2776 m², ostatní plocha vše zapsáno Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Znojmo na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Znojmo – město a obec Znojmo.
2. Správa nemovitostí města Znojma, příspěvková organizace, je organizací města Znojma, které bylo na základě zřizovací listiny a komisionářské smlouvy mimo jiné svěřeno činit jménem města Znojma právní úkony týkající se nájmu a výpůjčky bytových jednotek a nebytových prostor, které jí byly svěřeny do obhospodařování, zejména uzavírat a ukončovat smlouvy jménem zřizovatele v zastoupení příspěvkovou organizací.

3. Prostor sloužící podnikání č. 382/600, který je předmětem nájmu této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“) se nachází v nemovitosti spec. v čl. I. odst. 1, konkrétně se jedná o prostor sloužící podnikání v budově s číslem popisným 656 (vyjma prostor, které jsou součástí předmětné budovy, tzn. současného bytu 3+1, o výměře 132,50 m², nacházejícího se v 2. a 3. NP budovy, prostor kotelny, prostor o výměře 78 m² užívaných Městskou knihovnou Znojmo, IČO: 000 92 711, se sídlem Zámečnická 288/9, 669 02 Znojmo, a prostor tělocvičny a jejího zázemí o celkové výměře 370 m²), pozemku parc. č. 953/1 o výměře 2 453 m², a část pozemku parc. č. 953/2 o výměře 400 m².
4. Záměr pronájmu byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Znojmo od 30.04.2025 do 15.05.2025, nájem prostor pak byl následně schválen usnesením Rady města Znojma č. 133/2025, bod 4302, ze dne 26.05.2025.
1. Pronajímatel dává na základě této smlouvy nájemci do nájmu předmět nájmu – prostor sloužící podnikání nacházející se v budově jmenované v čl. I odst. 1, prostor sloužící podnikání je specifikovaný v čl. I odst. 3 této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že mu je stav předmětu nájmu dobře znám a tento je v pořádku, tj. ve stavu odpovídajícím účelu nájmu vyjádřeném v čl. II. této smlouvy a v tomto stavu jej přijímá do nájmu dle podmínek této smlouvy.

Čl. II.

1. Účelem nájmu je provozování Waldorfské školy, tzn. poskytování komplexního alternativního vzdělávání pro předškolní a základní vzdělávání, zejména školní družina a školní klub, včetně zabezpečení školního stravování pro žáky a zaměstnance školy.
2. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat pouze v souladu s účelem nájmu uvedeným v čl. II. odst. 1. Smluvní strany se dohodly, že každá změna předmětu podnikání v předmětu nájmu je považována za změnu, která ovlivní podstatným způsobem využití předmětu nájmu a nájemce je povinen oznámit ji předem pronajímateli. Souhlasu pronajímatele s takovou změnou je třeba pouze v případě, že se bude jednat o obor nijak nesouvisející s předpokládaným účelem využití předmětu nájmu.

Čl. III.

1. Smluvní strany sjednaly, že nájemní vztah k předmětu nájmu založený na základě této smlouvy, je uzavřen na dobu neurčitou.
2. Nájem touto smlouvou založený je možné ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel i nájemci jsou oprávněni vypovědět tuto nájemní smlouvu v době trvání nájmu, dle čl. III. odst. 1 této smlouvy, a to i bez udání důvodu, s výpovědní dobou 6 měsíců.
4. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto nájemní smlouvu v době nájmu stanovené v čl. III. odst. 1 této smlouvy z těchto důvodů, přičemž v takovémto případě je výpovědní doba 3 měsíce:
 - a) nájemce je v prodlení s úhradou nájemného či jeho části více jak 30 dní po jeho splatnosti;
 - b) nájemce užívá předmět nájmu bez souhlasu pronajímatele dle čl. II. odst. 2 k jinému účelu, než jaký je sjednán v čl. II. odst. 1 této smlouvy;
 - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajatý prostor, přes písemné upozornění porušují klid a pořádek v budově, nebo výkon práv ostatních uživatelů budovy;

- d) nájemce přenechá prostor nebo jeho část do nájmu, užívání či výpůjčky bez souhlasu pronajímatele;
 - e) bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách budovy, jež brání užívání prostoru;
 - f) nájemce provedl v předmětu nájmu stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Výpovědní doba začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

Čl. IV.

1. Smluvní strany sjednaly nájemné ve výši **120.000,-Kč/rok, tj. částku ve výši 10.000,- Kč měsíčně**. Nájemné bude hrazeno v pravidelných měsíčních platbách.

Nájemci se zavazují hradit zálohy za služby a další plnění související s nájmem prostoru sloužícího podnikání (dále jen „zálohy za služby“) ve výši:

služby	ročně	měsíčně
studená voda	60 000 Kč	5 000 Kč
teplo	240 000 Kč	20 000 Kč
elektrina	120 000 Kč	10 000 Kč
teplá voda	60 000 Kč	5 000 Kč
celkem	480 000 Kč	40 000 Kč

Úhrada nájmu včetně záloh za služby činí celkem částku ve výši 50.000,- Kč měsíčně.

2. Zálohy za služby budou pronajímatelem vyúčtovány nájemci nejpozději do 3 měsíců poté, co pronajímatel obdrží vyúčtování od jednotlivých dodavatelů služeb. Vzniklé přeplatky a nedoplatky vyplývající z vyúčtování jsou si smluvní strany povinny vypořádat nejpozději do 3 měsíců od vyúčtování.
3. Sjednané měsíční nájemné dle odst. 1 spolu se zálohami na služby dle odst. 2 je splatné vždy nejpozději do 5. dne kalendářního měsíce, za který se platí, na účet pronajímatele vedený u [REDACTED], pobočka [REDACTED], číslo účtu [REDACTED], variabilní symbol **38260001**.
4. V den podpisu nájemní smlouvy složí nájemce na účet pronajímatele [REDACTED], vedený u [REDACTED], pobočka [REDACTED], odstavci peněžní prostředky - jistotu - k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem (dále jen "jistota") ve výši jednonásobku měsíčního nájemného a záloh na služby spojené s nájmem prostoru sloužícího podnikání. Účelem jistoty je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele či závazků nájemcem písemně uznaných, které vzniknou vůči nájemci z titulu poškození pronajatého předmětu nájmu, zařízení nebo společných prostor a společného zařízení, včetně pravomocně přiznaných nebo nájemcem uznaných závazků vzniklých z titulu nezaplacení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
5. V případě čerpání jistoty pronajímatelem k výše uvedeným účelům nájemce doplní peněžní prostředky na účtu u peněžního ústavu na původní výši do jednoho měsíce ode dne, kdy pronajímatel zašle nájemci písemné sdělení o čerpání jistoty.

6. Po skončení nájmu vrátí pronajímatel nájemci složené peněžní prostředky, pokud nebyly oprávněně čerpány, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce předmět vyklidil a předal zpět pronajímateli.
7. Neurčí-li nájemce v případě placení peněžitého dluhu jinak, započte pronajímatel plnění na nejdříve splatnou jistinu. Teprve po zápočtu na jistinu započte pronajímatel plnění rovným dílem na úroky z prodlení a až následně na náklady spojené s uplatněním pohledávky.
8. Nájemné může být každoročně zvyšováno rozhodnutím pronajímatele o koeficient inflace oficiálně sdělený ČSÚ.

Čl. V.

1. Pronajímatel je povinen:

- a) umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem po celou dobu trvání nájmu (umožnit nájemci vstup do pronajatých prostor);
- b) po dobu trvání pronájmu neužívat předmět nájmu a nerušit v jeho užívání nájemce.

2. Nájemce je povinen:

- a) hradit řádně a včas nájemné dle této smlouvy;
 - b) užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a to v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu;
 - c) pojistit prostory sloužící podnikání v rozsahu pojištění způsobeném odpovědností za škody s užíváním prostor.
 - d) zajistit na své náklady běžnou údržbu a úklid předmětu nájmu a jeho bezprostředního okolí, provádět revize elektrického vedení a rozvodů, hasičských přístrojů apod.;
 - e) nést na svůj náklad drobné opravy předaných prostor sloužících podnikání, a to až do výše 10.000,- Kč pro jednotlivý případ.
 - f) umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu za doprovodu nájemce (nebo jím pověřené osoby) – na základě předchozího oznámení nejpozději tři pracovní dny předem;
 - g) neprodleně oznámit pronajímateli potřeby oprav; při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za vzniklou škodu;
 - h) snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav;
 - i) provádět stavební úpravy na předmětu nájmu pouze po dohodě s pronajímatelem - tyto změny musí pronajímatel písemně schválit a po skončení nájmu zůstanou součástí nemovitosti pronajímatele
3. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu třetí osobě do podnájmu, výpůjčky či užívání. Podnájem, výpůjčka či jiné užívání třetí osobou je přípustné pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Po skončení nájmu bude předmět nájmu vč. zařizovacích předmětů předán zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícím stavu při převzetí s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený nejpozději v den uplynutí smluvené doby nájmu. Pokud nájemce ve výše uvedené lhůtě předmět nájmu nevyklidí a nevyklidí ho ani v dodatečné lhůtě 15 dnů od skončení nájemního vztahu je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit s tím, že se má za to, že věci v předmětu nájmu k tomuto datu se nacházející jsou určeny k likvidaci. K tomu dává nájemce pronajímateli tímto výslovný souhlas a zmocnění.

Čl. VI.

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv v souladu s ustanoveními 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, nejdříve však dnem 01.07.2025.
2. Smlouvu je možné doplňovat či měnit jen formou písemných dodatků, průběžně číslovaných a podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s tím, že pronajímatel obdrží dva výtisky a nájemce jeden výtisk.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Znojmě dne

Ve Znojmě dne

pronajímatel

Ing. Zdeněk Brabec
Správa nemovitostí města Znojma,
příspěvková organizace
ředitel organizace

nájemce

Mgr. Alena Vavroušková
Waldorfská základní škola Lacerta, z. ú.
ředitelka