

# Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

Smluvní strany:

**Střední škola, Havířov-Prostřední Suchá, příspěvková organizace**

IČO: 13644271

se sídlem: Kapitána Jasioka 635/50, 735 64 Havířov-Prostřední Suchá

zastoupená: Mgr. Petrem Szymeczkiem, ředitelem

**„Pronajímatel“**

a

**Michael Siegel, nar. 8. 3. 1996**

IČO: 08705721

se sídlem: Kosmákova 1222/27, 785 01 Šternberk

**„Nájemce“**

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto

## Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání

### Čl. I

#### Předmět nájmu

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je střední školou, která je dle zřizovací listiny č. ZL/125/2001 mimo jiné správcem majetku Moravskoslezského kraje na parcele č. 110 o výměře 693 m<sup>2</sup> nacházející se v katastrálním území 637696 Bludovice, zapsáno pro obec Havířov na LV 6041 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava. Součástí uvedeného pozemku je stavba Podlesí, č. p. 1306/29, občanská vybavenost (dále jen „**Budova**“) s užitnou plochou 1 471 m<sup>2</sup>. Pozemek s budovou se nachází na adrese: Elišky Krásnohorské 1306/29, 736 01 Havířov-Podlesí.

1.2 Pronajímatel přenechává nájemci k užívání za účelem podnikatelské činnosti: **„sklad, ve kterém budou skladována chilli semena, oblečení a módní doplňky, omáčky a papírové krabice“** prostory o celkové podlahové ploše 38,44 m<sup>2</sup>, které se sestávají z jedné místnosti v 1. nadzemním podlaží budovy specifikované v předchozím odstavci (dále jen „**Předmět nájmu**“).

1.3 Nájemce předmět nájmu do dočasného užívání přijímá a zavazuje se platit pronajímateli za dočasné užívání předmětu nájmu nájemné a další platby uvedené v článku III. této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že s předmětem nájmu je spojeno i oprávnění využívat samostatné místnosti WC s umyvadlem umístěné v 1. nadzemním podlaží předmětné budovy, které jsou užívány i dalšími subjekty.

1.4 Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem předmětného prostoru a že jej považuje za způsobilý v souladu s touto smlouvou.

## Čl. II

### Účel nájmu

2.1 Nájemce bude předmět nájmu užívat jako prostory pro svou podnikatelskou činnost, tj. **„sklad, ve kterém budou skladována chilli semena, oblečení a módní doplňky, omáčky a papírové krabice“**.

2.2 Nájemce nemá právo bez souhlasu pronajímatele provozovat v předmětu nájmu jinou podnikatelskou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v budově nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele budovy. To neplatí, pokud se činnost nájemce změnila v některém ohledu jen nepodstatně.

## Čl. III

### Nájemné a úhrada za služby související s nájmem

3.1 Nájemné za pronájem předmětu nájmu si smluvní strany sjednaly ve výši **2 883,00 Kč** (slovy: dvatisíceosmsetosmdesáttřikorun) měsíčně.

3.2 Kromě nájemného podle odst. 3.1 této smlouvy se nájemce zavazuje hradit cenu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že cenu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu bude nájemce platit měsíčně formou platby ve výši **1 837,00 Kč** (slovy: jedentisícosemsettřicetsedmkorun, dále jen „služby“).

3.3 Nájemce je povinen platit nájemné a platbu na úhradu služeb **celkem ve výši 4 720,00 Kč** každý měsíc předem, a to vždy do **dvacátého pátého** dne měsíce předcházejícího měsíci, na který se nájemné a platba na úhradu služeb vztahují. Nájemce bude platit nájemné i platbu na úhradu služeb převodem na účet pronajímatele číslo 20838791/0100, vedený u Komerční banky nebo v hotovosti do pokladny školy.

3.4 V případě, že dojde ke změně nákladů pronajímatele za služby, je pronajímatel oprávněn upravit výši plateb na úhradu služeb dodatkem k této smlouvě.

3.5 Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně zvyšovat o procentuální nárůst inflace za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Rozhodným údajem je údaj příslušného orgánu státní správy ČR (nyní Český statistický úřad) o procentuální výši inflace (meziroční procentní přírůstek indexů spotřebitelských cen) s tím, že základem pro výpočet procentuálního nárůstu částek nájemného je měsíční výše částky nájemného za nájem předmětu nájmu v předcházejícím kalendářním roce. Pokud nárůst nájemného dle inflační doložky nelze stanovit ke dni splatnosti nájemného před vyúčtováním nájemného, bude nárůst nájemného za takové období uhrazen společně s nájemným za nejbližší následující období. Zvýšení nájemného a záloh na služby bude nájemci oznámeno písemně nejpozději měsíc před zvýšením nájemného.

## Čl. IV

### Doba nájmu a skončení nájmu

4.1 Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to od 1. 1. 2026.

4.2 Nájem lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí jedné ze stran. V případě výpovědi zanikne nájem uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty, která začne běžet od prvního dne následujícího měsíce poté, kdy se druhá strana měla možnost s touto výpovědí seznámit.

4.3 Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Za zvláště závažné porušení povinnosti se považuje zejména neplacení nájemného po dobu déle než jeden měsíc, užívání

předmětu nájmu v rozporu s účelem smlouvy, poškozování předmětu nájmu výrazně nad rámec běžného opotřebení, přenechání předmětu nájmu nebo jeho části do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, vyhlášení insolvence na nájemce, prokázaná trestná činnost nájemce související s užíváním předmětu nájmu, chování nájemce vůči pronajímateli v rozporu s dobrými mravy, porušení povinností dle čl. V odst. 5.1 písm. m), n) a o) této smlouvy.

4.4 Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky. Námitky musí mít písemnou formu a musí být doručeny druhé smluvní straně. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi. Toto právo může vypovídaná strana uplatnit do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi. Pokud vypovídaná strana nevznese včas námitky, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.

4.5 V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce novému zájemci o nájem předmětu nájmu přístup do a na něj v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

## **Čl. V**

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

5.1 Nájemce je povinen

- a) Platit nájemné řádně a včas a užívat předmět nájmu jako řádný hospodář, a to pouze k ujednanému účelu a v souladu s ustanoveními této smlouvy a v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- b) Udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy a provádět na vlastní náklady jeho běžnou údržbu, drobné opravy a úklid.
- c) Umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce v nutném rozsahu vstup do předmětného prostoru za účelem zjištění jeho stavu a jeho užívání v souladu s touto smlouvou.
- d) Oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které brání řádnému užívání předmětu nájmu.
- e) V den skončení nájmu předat pronajímateli vyklizený předmětný prostor v řádném stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Strany sepiší o předání a převzetí prostoru předávací protokol.
- f) Se zavazuje (má povinnost) zajistit v rámci plnění všech úkolů v péči a ochraně zdraví při práci (BOZP) revize všech elektropřístrojů a strojů používaných v určených prostorách dle platných norem.
- g) Dále nebude zasahovat bez schválení pronajímatele do elektrického zařízení v daných prostorách, pravidelné revize tohoto zařízení budou prováděny pronajímatelem.
- h) Má rovněž povinnost zajišťovat a plnit úkoly týkající se požární ochrany dle požadavků zákona MV č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění a vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o požární prevenci.
- i) Nájemce je povinen nahlásit pronajímateli počet pravidelně přítomných osob v pronajatém prostoru.
- j) Nájemce má právo v nezbytném rozsahu užívat i společné prostory v budově, v níž se nachází předmět nájmu a pozemky pronajímatele za účelem přístupu do předmětu nájmu. Nájemce má po dobu trvání této smlouvy v době realizace své činnosti dle této smlouvy právo vstupu mimo předmět nájmu také na samostatné toalety v přízemí budovy, v níž se předmět nájmu

nachází. Práva dle tohoto odstavce se vztahují též na zaměstnance, spolupracovníky či klienty nájemce.

- k) Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které by vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu podle této smlouvy, ať už jsou způsobeny jím samým nebo jeho zaměstnanci či klienty.
- l) Nájemce odpovídá za jakékoli znehodnocení předmětu, s výjimkou případu, kdy takovou škodu způsobí pronajímatel.
- m) Nájemce je povinen vykonávat své právo nájmu tak, aby nedocházelo k narušování činnosti pronajímatele a za tím účelem se seznámil s provozem (vnitřními předpisy) školy.
- n) Nájemce bude dodržovat provozní řád budovy, v němž se nachází pronajatý prostor, má **zakázáno ve všech prostorách pronajímatele, s ohledem na pronajímatelem vykonávanou činnost školského zařízení, tj. v předmětu nájmu a v celém areálu školy, kouřit, užívat alkoholické nápoje a jiné návykové látky a pod jejich vlivem do prostor pronajímatele a předmětu nájmu vstupovat.** Nájemce zabezpečí, aby osoby mající k němu vztah toto omezení rovněž respektovaly.
- o) Nájemce se zavazuje s ohledem na činnost školy vykonávané pronajímatelem neumisťovat v předmětu nájmu reklamu, která je v rozporu s cíli a obsahem vzdělávání poskytovaného pronajímatelem v rámci činnosti školy a dále se zavazuje neumisťovat v předmětu nájmu reklamu a neprodávat v něm výrobky ohrožující zdraví, psychický nebo morální vývoj dětí nebo přímo ohrožujících či poškozujících životní prostředí, zejména tabákové výrobky, alkoholické nápoje a zboží obsahující návykové látky. K umístění jiných reklam či informací a mimo vyznačené místo je zapotřebí předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele.
- p) **Prostory jsou pod elektronickým zabezpečovacím systémem. Nájemce se zavazuje prostory zabezpečit elektronickým kódem při svém odchodu a odbezpečit prostory při svém příchodu.**

5.2 Nájemce není oprávněn umožnit užívání předmětu nájmu třetí osobě bez písemného souhlasu Pronajímatele.

5.3 Nájemce je oprávněn provádět změny a úpravy na předmětném prostoru pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Takové změny a úpravy provede nájemce na svůj náklad. Dojde-li takovou změnou ke zhodnocení předmětu nájmu, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, je povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však do skončení nájmu.

5.4 Nájemce může budovu, ve které se předmět nájmu nachází, opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstidly nebo podobnými znameními pouze se souhlasem pronajímatele. Pronajímatel může souhlas odmítnout pouze v případě, že k tomu má závažný důvod. Při skončení nájmu je nájemce povinen toto znamení odstranit a uvést dotčenou část budovy do původního stavu.

5.5 Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

5.6 Pronajímatel je povinen

- a) odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání podle této smlouvy; strany sepíší o předání a převzetí prostoru předávací protokol,
- b) zajistit nájemci řádné užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou po celou dobu trvání nájmu.

- c) Nájemce bude seznámen s požárním evakuačním plánem a požární poplachovou směrnicí platnou pro budovu odloučeného pracoviště střední školy v Havířově-Podlesí, Elišky Krásnohorské 1306/29, kdy tyto dokumenty vyvěsí v daných prostorách na viditelném místě.
- d) Revize přenosných hasicích přístrojů umístěných ve vyhrazeném prostoru budou prováděny v kompetenci pronajímatele.

## Čl. VI

### Závěrečná ustanovení

- 6.1 Jakékoli změny nebo doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze se souhlasem obou smluvních stran, a to formou písemných vzestupně číslovaných dodatků.
- 6.2 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 1. 2026. Bude-li v registru smluv uveřejněna po tomto datu, tak nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění ve smyslu zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), kdy se smluvní strany dohodly, že uveřejnění zajistí pronajímatel.
- 6.3 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech pro každou ze smluvních stran, z nichž každý má platnost originálu.
- 6.4 Obě smluvní strany shodně prohlašují, že jsou plně způsobilé k právním úkonům, že uzavření této smlouvy řádně zvážily, její celé znění si přečetly a pochopily a že je projevem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Havířově dne 4. 9. 2025

V Havířově dne

-----  
**Pronajímatel**  
**Mgr. Petr Szymeczek, ředitel**

-----  
**Nájemce**  
**Michal Siegel**

## Příloha č. 1

### Smlouvy o nájmu prostoru

Smluvní strany: **Střední škola, Havířov-Prostřední Suchá, příspěvková organizace**

IČO: 13644271

se sídlem: Kapitána Jasioka 635/50, 735 64 Havířov-Prostřední Suchá

zastoupená: Mgr. Petr Szymeczek, ředitel

Zřizovací listina ZL/125/2001 na základě usnesení Moravskoslezského kraje č. 12/1306 ze dne 8. června 2023 jako

**„Pronajímatel“**

a

**Michal Siegel**

IČO: 08705721

se sídlem: Kosmákova 1222/27, 785 01 Šternberk

**„Nájemce“**

### Čl. III Nájemné a úhrada za služby související s nájmem

#### Bod 3.1.

##### Nájemné

Plocha nájmu 38,44 m<sup>2</sup>

**Měsíční nájem 2 883,00 Kč**

Pokud dojde k úpravě nájemného, vyhrazuje si pronajímatel právo cenu upravit.

#### Bod. 3.2

##### Cena poskytované energie

Spotřeba elektrické energie záloha 1 000,00 Kč

/dle odečtu elektroměru/

Spotřeba vody/ počtu osob á 100,-Kč/ 100,00 Kč

Spotřeba tepla dle kalkulace nákladů 200,00 Kč

Odpisy 418,00 Kč

Ostraha 35,00 Kč

Odpad 34,00 Kč

Úklid 50,00 Kč

**Měsíčně cena za služby 1 837,00 Kč**

**Celkem 4 720,00 Kč**

Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit ceny, pokud dojde k jejich změnám.

V Havířově dne 4. 9. 2025

V Havířově dne

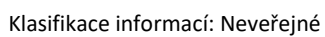
-----  
Pronajímatel

Mgr. Petr Szymeczek, ředitel

-----  
Nájemce

Michal Siegel, jednatel

## Smlouvy o nájmu prostoru



**Příloha č. 3**  
**Smlouvy o nájmu prostoru**

**Rozpis plateb**

|                             |                                 |
|-----------------------------|---------------------------------|
| Do 25. 12. předchozího roku | 4 720,00 Kč (na měsíc leden)    |
| Do 25. 01. daného roku      | 4 720,00 Kč (na měsíc únor)     |
| Do 25. 02. daného roku      | 4 720,00 Kč (na měsíc březen)   |
| Do 25. 03. daného roku      | 4 720,00 Kč (na měsíc duben)    |
| Do 25. 04. daného roku      | 4 720,00 Kč (na měsíc květen)   |
| Do 25. 05. daného roku      | 4 720,00 Kč (na měsíc červen)   |
| Do 25. 06. daného roku      | 4 720,00 Kč (na měsíc červenec) |
| Do 25. 07. daného roku      | 4 720,00 Kč (na měsíc srpen)    |
| Do 25. 08. daného roku      | 4 720,00 Kč (na měsíc září)     |
| Do 25. 09. daného roku      | 4 720,00 Kč (na měsíc říjen)    |
| Do 25. 10. daného roku      | 4 720,00 Kč (na měsíc listopad) |
| Do 25. 11. daného roku      | 4 720,00 Kč (na měsíc prosinec) |

V Havířově dne 4. 9. 2025

V Havířově dne

-----  
Pronajímatel  
Mgr. Petr Szymeczek, ředitel

-----  
Nájemce  
Michal Siegel