

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 dny 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 světel 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 1.1.2026 do 31.12.2026**.
- 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 až 2027 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 7.1 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 7.1 této smlouvy. Nájemci nevzniká nárok na úhradu jakýchkoli nákladů souvisejících s poskytnutím součinnosti dle článku 7.1 této smlouvy.
- 6.4 Nájemce nemá nárok na náhradu případné škody v podobě ušlého zisku vzniklé důsledkem činností specifikovaných v článku 7.1 této smlouvy.
- 6.5 Nájemce bere na vědomí, že po dobu rekonstrukce objektu bude přístup k jejich zařízením umístěným v 11 NP, nebo na střeše objektu veden staveništěm (celý objekt popsáný v článku 1.1. této smlouvy bude veden jako staveniště). Při vstupu do objektu je nutné se nahlásit a následně dodržovat pokyny stavbyvedoucího. Při vstupu do objektu mimo pracovní dobu, kdy nebude přítomen zástupce stavební firmy, vstupuje nájemce, nebo jím pověřená osoba do budovy na vlastní nebezpečí. Pro přesun do 11 NP, nebo na střechu budovy, budou tyto osoby využívat výhradně schodiště.

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 10.12.2025



Mgr. Miroslav Wiesz
za pronajímatele

Střední odborné učiliště stavební,
Opava, příspěvková organizace ①
Boženy Němcové 22, 746 01 Opava
IČ: 18054455, DIČ: CZ18054455

V Opavě dne

14.12.2025



Ing. Jiří Kovář
Marta Kovářová
za nájemce



