

# Nájemní smlouva

## **Základní škola Tišnov, nám. 28. října, příspěvková organizace**

se sídlem: nám. 28. října 1708, 666 01 Tišnov

IČO: 70283940

zastoupená ředitelem školy: PaedDr. Radmilou Zhořovou

bankovní spojení č. ú.: 161 857 929 / 0600

(dále jen „Pronajímatel“)

**a**

## **Školy Erazim, z. s.,**

se sídlem: Hlavní 1040/120, 747 06 Opava,

IČO: 10 666 141,

zapsaná ve spolkovém rejstříku pod sp. zn. L 19664 vedenou u Krajského soudu v Ostravě,

bankovní spojení č. ú.: 2201957123 / 2010,

zastoupená Matějem Frgalou, ředitelem

(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně také jen „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**Smluvní strana**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2215 a násl. ve spojení s ust. § 2302 až § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v aktuálním znění (dále jen „**OZ**“), tuto Nájemní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“) v níže uvedeném znění:

## **Smluvní strany se dohodly na následujícím:**

### **1 Předmět Smlouvy**

**1.1** Předmětem této Smlouvy je pronájem prostoru sloužícího k provozování školy a školského zařízení za podmínek dále stanovených.

**1.2** Pronajímatel prohlašuje, že je na základě zřizovací listiny ze dne 1. 1. 2017 a předávacího protokolu ze dne 31. 3. 2021 oprávněn k užívání prostor na adrese – nám. 28. října 1708, 666 01 Tišnov (dále jen „**Budova**“), v němž/na němž se nalézají mimo jiné níže specifikované prostory:

- běžné dvě učebny v 3. NP, ve II. pavilonu, včetně zázemí (sociální zařízení)

(dále jen „**Předmět pronájmu**“).

**1.3** Pronajímatel dále prohlašuje, že je na základě zřizovací listiny ze dne 1. 1. 2017 oprávněn pronajímat nemovitý majetek, tzn. Prostory Základní školy Tišnov, nám. 28. října 1708. Předmět pronájmu dále pronajmout a jemu umožnit podnajatí, tj. přenechat k užívání Nájemci a jeho podnájemci.

- 1.4** Pronajímatel touto Smlouvou pronajímá Nájemci Předmět pronájmu, který je jednotlivými prostorami, jejich výměrou a vnitřním zařízením a technickým vybavením blíže specifikován v ustanovení 1.2 Smlouvy.
- 1.5** Nepoužije se.
- 1.6** Nepoužije se.
- 1.7** Nájemce požádal MŠMT a KÚ, aby zapsaly školskou právnickou osobu vykonávající činnost střední školy (a příslušného oboru), jejímž je Nájemce zřizovatelem, do školského rejstříku s účinností od 1. září 2026 (dále jen „Školská právnická osoba“). Dle následných ustanovení této smlouvy:
- 1.7.1** je Nájemce oprávněn přenechat Předmět pronájmu k užívání jím zřízené Školské právnické osobě.
- 1.7.2** je Školská právnická osoba oprávněna mít sídlo v Předmětu pronájmu, a to výlučně po dobu trvání této Smlouvy;
- 1.7.3 je střední škola oprávněna mít v Předmětu pronájmu místo poskytovaného vzdělávání, a to v rozsahu a za podmínek stanovených touto Smlouvou.

## **2 Účel pronájmu**

- 2.1** Předmět pronájmu se Nájemci přenechává výlučně za účelem provozování střední školy v režimu dálkové formy, provádění zkoušek, konzultací, setkání s žáky nebo umožnění kontroly kontrolních orgánů. Při užívání Předmětu pronájmu k jinému účelu než výše uvedenému může Pronajímatel okamžitě vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby.
- 2.2** Nájemce není oprávněn přenechat užívání Předmětu pronájmu jakékoliv třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Při porušení této povinnosti může Pronajímatel okamžitě vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby. Pronajímatel však uděluje Nájemci souhlas s přenecháním užívání Předmětu pronájmu Školské právnické osobě a zároveň prohlašuje, že je k postupu dle této věty oprávněn vlastníkem nemovitosti. Nájemce se zavazuje, že zajistí dodržování všech povinností vyplývajících z této Smlouvy i ze strany Školské právnické osoby. Nájemce odpovídá za veškerá jednání, opomenutí či škody způsobené Školskou právnickou osobou v souvislosti s užíváním Předmětu pronájmu tak, jako by se jednalo o jeho vlastní jednání.
- 2.3** Nájemce prohlašuje, že Předmět pronájmu bude užívat v souladu s platnými právními předpisy a touto Smlouvou.

## **3 Doba pronájmu a časový rozsah užívání**

- 3.1** Pronájem dle této Smlouvy se sjednává **na dobu určitou, a to do 30. června 2027**. Počátek pronájmu se stanovuje na 1. září 2026.
- 3.2** Vzhledem ke specifickému režimu výuky se sjednává, že Nájemce nebude užívat prostory v plném rozsahu každodenní výuky.
- 3.3** Smluvní strany se dohodly na časovém omezení užívání Předmětu pronájmu. Nájemce je oprávněn užívat Předmět pronájmu fyzicky během víkendů, a to vždy po předchozí e-mailové dohodě.

## 4 Nájemné a úhrady služeb spojených s užíváním Předmětu pronájmu

- 4.1** Výše nájemného je stanovena v závislosti na zapsaném nejvyšším povoleném počtu žáků střední školy a oborů v rejstříku škol a školských zařízení pro dané místo vzdělávání v návaznosti na ustanovení 1.7 (dále jen „Kapacita školy“).
- 4.2** Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli měsíčně nájemné ve výši 70,- Kč (slovy: sedmdesát korun českých) za každého jednoho žáka dle zapsané Kapacity školy.
- 4.3** Minimální výše měsíčního nájemného však činí 20 000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých). Bude-li výpočet dle počtu žáků dle odst. 4.2. nižší, hradí se tato minimální částka.
- 4.4** Pronajímatel doloží Kapacitu školy rozhodnutím MŠMT nebo krajského úřadu nejpozději do 31. 8. 2026.
- 4.5** Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné je konečné a zahrnuje paušální úhradu za služby a energie spojené s běžným užíváním prostor v rozsahu dohodnutém v této Smlouvě.
- 4.6** Nájemné je splatné měsíčně do 5. dne daného kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, a to bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele. **Nájemné za období 1. září až 30. října 2026 je splatné do 10 dnů od podpisu smlouvy** – pravidelné platby od 5. dne měsíce dle věty první tak začínají do 5. listopadu 2026.
- 4.7** Nevyužije se.
- 4.8** Pro případ nesplnění povinnosti úhrady nájemného řádně a včas je Smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 0,5 % z dlužného nájemného, kterou může Pronajímatel uplatnit za každý započatý kalendářní den prodlení s tím, že právo na náhradu škody zůstává touto smluvní pokutou nedotčeno.

## 5 Peněžítá jistota

- 5.1** Nepoužije se.

## 6 Práva a povinnosti Pronajímatele

- 6.1** Pronajímatel je v souvislosti s pronájmem oprávněn kontrolovat, zda Nájemce užívá Předmět pronájmu v souladu s touto Smlouvou a vykonávat další práva svěřená mu touto Smlouvou či platnými právními předpisy.
- 6.2** Pronajímatel je v souvislosti s pronájmem povinen:
- a) předat Nájemci Předmět pronájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání ke dni předání Předmětu pronájmu,
- b) zajistit Nájemci nerušené a řádné užívání Předmětu pronájmu během trvání pronájmu.

## 7 Práva a povinnosti Nájemce

- 7.1** Nájemce je v souvislosti s pronájmem dle této Smlouvy oprávněn užívat Předmět pronájmu za podmínek stanovených touto Smlouvou a platnými právními předpisy výlučně k provozování shora uvedené činnosti.
- 7.2** Nájemce je v souvislosti s pronájmem dle této Smlouvy zejména povinen:
- (i) užívat Předmět pronájmu pouze v rozsahu dohodnutém v této Smlouvě a pouze za účelem uvedeným v bodu 2.1 této Smlouvy;
- (ii) užívat Předmět pronájmu v souladu s platnými právními předpisy a veškerými rozhodnutími státních orgánů, jež jsou pro Nájemce závazné. Odpovědnost za dodržování všech právních předpisů vztahujících se k užívání Předmětu pronájmu a provozu v něm realizovaném nese Nájemce;

- (iii) platit řádně a včas nájemné v souladu s touto Smlouvou;
- (iv) při užívání Předmětu pronájmu a provozu v něm realizovaném dodržovat veškeré právní, zejména pak protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy;
- (v) neprodleně oznámit Nájemci všechny havárie, závady nikoliv drobného rázu nebo škody vzniklé na Předmětu pronájmu;
- (vi) používat v Předmětu pronájmu pouze takové přístroje, jejichž vibrace, hluk, popř. prach a jiné znečištění, nebudou omezovat práva Pronajímatele či jiných oprávněných uživatelů Budovy, návštěvníků Budovy a jiných osob v sousedství a nebudou překračovat míru přípustnou dle příslušných právních předpisů na ochranu zdraví a životního prostředí;
- (vii) bez zbytečného odkladu informovat Pronajímatele o závadách a škodách způsobených v či na Předmětu pronájmu a Budově jeho zaviněním nebo zaviněním jeho zaměstnanců, návštěvníků nebo jiných osob, které se v Předmětu pronájmu nebo v Budově pohybovaly, tyto závady a škody odstranit na náklady škůdce či své, případně nahradit Pronajímateli způsobenou škodu;
- (viii) nepoužívat nebo neprovozovat zařízení nebo vybavení, které poškozuje Předmět pronájmu, Budovu a její statiku nebo zpevněné plochy a přístupové cesty;
- (ix) nevnášet, nepoužívat a neskladovat v Předmětu pronájmu jedovaté, znečišťující a nebezpečné látky.

## **8 Podmínka vhodnosti prostor**

- 8.1** Smluvní strany činí nesporným, že účelem této Smlouvy je provozování střední školy zapsané v rejstříku škol a školských zařízení dle ust. 1.7. Nezbytným předpokladem je, aby prostory splnily stavební požadavky pro tento účel.
- 8.2** Pronajímatel se zavazuje bez zbytečného odkladu po podpisu této Smlouvy (nebo souběžně s ním) udělit Nájemci písemnou plnou moc k zastupování ve věci získání stanoviska stavebního úřadu o vhodnosti prostor pro účely vzdělávání.
- 8.3** V případě, že příslušný stavební úřad nevydá stanovisko či sdělení, že prostory jsou vhodné pro účely provozování střední školy, tato Smlouva se od počátku ruší.

## **9 Skončení pronájmu**

- 9.1** Nájemní vztah založený touto Smlouvou zaniká:
  - a) dohodou Smluvních stran;
  - b) výpovědí (vč. výpovědi bez výpovědní doby) za podmínek uvedených v této Smlouvě;
  - c) odstoupením od Smlouvy (přičemž pronájem nezaniká od počátku);
  - d) z dalších důvodů předpokládaných OZ.
- 9.2** Nájemce může Smlouvu bez udání důvodu písemně vypovědět s výpovědní dobou v délce tří (3) měsíců, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi Pronajímateli.
- 9.3** Pronajímatel může Smlouvu bez udání důvodu písemně vypovědět s výpovědní dobou v délce tří (3) měsíců, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi Nájemci.
- 9.4** Pronajímatel je dále oprávněn okamžitě vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby v případě zvlášť závažných porušení povinností Nájemcem, kdy:

- Nájemce nedodrží účel pronájmu nebo neplatí řádně a včas sjednané nájemné nebo podnajímá Předmět pronájmu nebo jeho část třetím osobám bez předchozího souhlasu Pronajímatele;
- Nájemce je o více než jeden (1) měsíc v prodlení s placením nájemného a tyto dlužné částky nezaplatí ani v poskytnuté přiměřené lhůtě patnácti (15) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele k zaplacení;
- Nájemce užívá Předmět pronájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení Předmětu pronájmu nebo provádí stavební úpravy bez souhlasu Pronajímatele nebo umístil na Budovu vývěsní štíty nebo reklamu bez souhlasu Pronajímatele, a ani přes písemnou výzvu Pronajímatele k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi nezjedná do sedmi (7) dnů od doručení výzvy nápravu. Hrozí-li však vážné nebezpečí z prodlení, má Pronajímatel právo vypovědět smlouvu písemně bez výpovědní doby, aniž by vyzval Nájemce k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi;
- Nájemce porušuje některou ze svých povinností uvedených v čl. 7 této Smlouvy a ani po písemné výzvě Pronajímatele nezjedná nápravu v poskytnuté přiměřené lhůtě.

V případě výpovědi pronájmu Pronajímatele bez výpovědní doby je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu předat Předmět pronájmu Pronajímateli, nejpozději však do jednoho (1) měsíce od skončení pronájmu.

**9.5** Při skončení pronájmu je Nájemce povinen Předmět pronájmu vyklidit a předat ho Pronajímateli ke dni skončení nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, nehlédě na běžné opotřebenění při běžném užívání.

## **10 Závěrečná ustanovení**

**10.1** Vztahy mezi Pronajímatelem a Nájemcem neupravené touto Smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy.

**10.2** Pro účely doručování písemností a oznámení právních jednání předpokládaných touto Smlouvou mezi Smluvními stranami se namísto § 573 OZ uplatní následující pravidla: Doručováno bude přednostně prostřednictvím Informačního systému Datových schránek, následně případně na adresu Smluvních stran uvedenou v záhlaví této smlouvy, příp. na jinou písemně sdělenou adresu Smluvní stranou.

**10.3** Smluvní strany se dohodly, že jakékoli pohledávky Nájemce za Pronajímatelem z této Smlouvy vyplývající nebo touto Smlouvou založené není možno bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele postoupit třetímu či třetímu dát do zástavy.

**10.4** Smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.

**10.5** Tato Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemně, formou číslovaných dodatků, podepsaných oběma Smluvními stranami.

**10.6** Tato Smlouva je vyhotovena elektronicky a podepsána kvalifikovanými elektronickými podpisy oprávněných osob Smluvních stran.

**Základní škola Tišnov, nám. 28. října,**  
**příspěvková organizace**  
 PaedDr. Radmila Zhořová  
*Pronajímatel*

**Školy Erazim, z. s.**  
 Matěj Frgala  
*Nájemce*

