

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, mezi následujícími smluvními stranami:

- 1. Základní škola Nový Jičín, Komenského 66  
příspěvková organizace**  
se sídlem Komenského 571/66, 741 01 Nový Jičín  
IČ: 00 848 336  
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.  
číslo účtu: xxxxxxxxxxxx

zastoupena ředitelkou paní RNDr. Jitkou Hanzelkovou

*jako „pronajímatel“ na straně jedné*

a

- 2. Městské kulturní středisko Nový Jičín**  
Příspěvková organizace  
se sídlem Masarykovo náměstí 20, 741 01 Nový Jičín  
IČ: 47998261  
DIČ: CZ47998261

Zastoupeno ředitelem p. Petrem Orságem

*jako „nájemce“ na straně druhé*

**t a k t o:**

## **Článek I. Předmět nájmu**

1. Město Nový Jičín má ve svém vlastnictví nemovitost, a to **stavbu č. p. 571 - stavba občanského vybavení**, která je součástí pozemku parcelní číslo st. 1571/1 - zastavěná plocha nádvoří o výměře 4423 m<sup>2</sup>, zapsaném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský Kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na listu vlastnictví číslo 7064, pro obec Nový Jičín a katastrální území Nový Jičín-Dolní Předměstí. Stavba č. p. 571 - stavba občanského vybavení se nachází na ulici Komenského v obci Nový Jičín.
2. Hospodaření s nemovitostí specifikovanou v článku I. odst. 1 této smlouvy, která je ve vlastnictví města Nový Jičín, přísluší Základní škole Nový Jičín, Komenského 66, příspěvková organizace, která tímto vystupuje v pozici pronajímatele.
3. Pronajímatel přenechává nájemci a nájemce přijímá do užívání prostor sloužící podnikání, tj. **učebnu č. 18,22,21 o podlahové ploše 64,24 m<sup>2</sup>, které se nachází v prvním (1) nadzemním podlaží stavby č. p. 571, a to se všemi součástmi a příslušenstvím včetně jejího vybavení** tak, jak je uvedeno v předávacím protokolu, který se stává nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1, a to za podmínek stanovených touto smlouvou, jakož i příslušnými obecně závaznými právními předpisy (dále také předmět nájmu).
4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu – viz. příloha ke Smlouvě.....

## **Článek II. Účel nájmu**

1. Předmět nájmu bude výlučně užíván pro účely činnosti nájemce v souladu s jeho předmětem činnosti, tj. zejména **k výuce jazyků**.
2. Nájemce se zavazuje, že při své činnosti bude postupovat v souladu s právními předpisy a nebude z jeho strany docházet k jejich porušování.
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení článku II. odst. 1 této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
4. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu v článku II. odst. 1 této smlouvy, pokud tato změna způsobí zhoršení poměrů v předmětu nájmu nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci, ve které se předmět nájmu nachází.

## **Článek III. Doba trvání nájmu a skončení nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá **na dobu určitou**, a to **od 09.10.2017 do 29.06.2018**. Nájem tak končí uplynutím sjednané doby.
2. Tato nájemní smlouva může být ukončena písemnou dohodou obou smluvních stran, a to ke kterémukoliv dohodnutému termínu.
3. Tuto nájemní smlouvu může nájemce vypovědět před uplynutím ujednané doby,
  - ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící činnosti pronajímán,
  - přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
  - porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
4. Tuto nájemní smlouvu může pronajímatel vypovědět před uplynutím ujednané doby,
  - má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící činnosti, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
  - porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s článkem V. odst. 9 této smlouvy, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího k jeho činnosti.
5. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícím po kalendářním měsíci, ve kterém byla výpověď doručena.
6. V případě, že se nájemce bude chovat v předmětu nájmu a v jeho bezprostředním okolí takovým způsobem, že bude docházet k jeho opotřebení nad obvyklou míru nebo bude hrozit jeho zničení, nebo se nájemce bude v předmětu nájmu chovat v rozporu s dobrými mravy, zejména bude v předmětu nájmu popíjet alkohol, kouřit, křičet, chovat se vulgárně k třetím osobám apod., vyzve ho pronajímatel k neprodlené nápravě. Pokud nájemce bude i přes takovou výzvu pokračovat ve svém závadném chování, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby. Stejně tak je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce bude

po dobu delší než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího k jeho činnosti.

7. Vypovídání strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Vznese-li vypovídání strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídání strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi. Nevznese-li vypovídání strana námitky včas, právo požádat o přezkoumání oprávněnosti výpovědi zaniká.
8. Vyklidí-li Nájemce pronajatý prostor sloužící k jeho činnosti v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou Nájemcem bez námitek.
9. Smluvní strany si sjednávají, že pokud by nájemce užíval předmět nájmu i poté, co měl skončit nájem, nedojde k obnovení nájemního vztahu, kdy současně pronajímatel není povinen písemně vyzvat nájemce k vyklizení a opuštění předmětu nájmu.
10. Ke dni ukončení nájemního vztahu je Nájemce povinen vyklidit z předmětu nájmu všechny své věci a vyklizený jej předat pronajímateli včetně veškerého vybavení (movitých věcí), pokud byly tyto dány do užívání spolu s předmětem nájmu, a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon, i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas vlastníka, tedy pronajímatele. Pokud z důvodů ležících na straně nájemce dojde k prodlení se splněním této povinnosti, včetně případných nevyrovnaných finančních pohledávek, sjednává se za každý den prodlení k tíži nájemce smluvní pokuta ve výši 1.500,- Kč. Nárok pronajímatele na náhradu škody tím zůstává nedotčen.

#### **Článek IV.**

##### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen předmět nájmu předat nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu jako svůj majetek ve stavu nebránícím možnosti řádného užívání nájemcem k ujednanému účelu. Za tímto účelem je pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba, oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce nebo přímo s nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav, či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně jsou pronajímatelé oprávněni vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatelé nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. Nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatelů výměnu zámku.
3. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.
4. Pronajímatel zajistí pojištění stavby č. p. 571 - stavba občanského vybavení proti živelným pohromám.
5. Pronajímatel se zavazuje na své hradit veškeré náklady spojené s údržbou stavby č. p. 571 - stavba občanského vybavení včetně předmětu nájmu.

6. Pronajímatel se zavazuje sdělit nájemci nejméně pět (5) dní předem nutnost oprav, které je povinen provést pronajímatel, při nichž by mohlo být zasaženo do činnosti nájemce.

#### **Článek V. Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu. V této souvislosti nájemce bere na vědomí, že do předmětu nájmu není zajištěn přístup v době svátků a vedlejších prázdnin (viz organizace školního roku 2017/2018), konkrétně pak:

<b>Státní svátek</b>	<b>28.09.2017 (čtvrtek)</b>
<b>Podzimní prázdniny:</b>	<b>26.10.2017 – 27.10.2017 (čtvrtek - pátek)</b>
<b>Státní svátek</b>	<b>17.11.2017 (pátek)</b>
<b>Vánoční prázdniny:</b>	<b>23.12.2017 - 02.01.2018 (sobota – úterý)</b>
<b>Pololetní prázdniny:</b>	<b>02.02.2017 (pátek)</b>
<b>Jarní prázdniny:</b>	<b>19.02.2018 - 25.02.2018 (pondělí-pátek)</b>
<b>Velikonoční prázdniny:</b>	<b>29.03.2017 (čtvrtek)</b>
<b>Státní svátek, Velik.pondělí:</b>	<b>30.03.2018 (pátek), 02.04.2018 (pondělí)</b>

2. Nájemce je povinen hradit nájemné a plnění spojená s užíváním pronajatého prostoru sloužícího k jeho činnosti, a to dle dále uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv ve stavbě č. p. 571 - stavba občanského vybavení, v níž se nachází předmět nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností, bude se snažit jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob ve stavbě č. p. 571 - stavba občanského vybavení, v níž se nachází předmět nájmu, je nepřípustné.
4. Nájemce je povinen předmět nájmu řádně užívat jako řádný hospodář v souladu s dohodnutým účelem. V této souvislosti se nájemce zavazuje, že v případě, kdy dojde z jeho strany k poškození nebo zničení předmětu nájmu, uhradí vzniklou škodu nebo uvede předmět nájmu do původního stavu.
5. Nájemce je povinen pronajímateli oznámit řádně a včas vady předmětu nájmu, a to nejpozději - ihned od jejich zjištění v písemné formě, jinak odpovídá za škodu, která pronajímateli nesplněním této povinnosti vznikne. Pronajímatel je povinen vady odstranit do pěti (5) pracovních dnů ode dne jejich písemného oznámení nájemcem, pokud v uvedené lhůtě lze vadu odstranit.
6. Nájemce je povinen v souvislosti s ujednáními v předchozích odstavcích tohoto článku smlouvy počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události a dodržovat všechna bezpečnostní opatření, která jsou dána obecně závaznými předpisy, hygienickými, ekologickými, protipožárními a bezpečnostními předpisy. Z tohoto důvodu nese odpovědnost za jejich případné porušení. S těmito předpisy seznámí všechny své zaměstnance.
7. Nájemce bere na vědomí, že jakékoliv jeho finanční či jiné problémy, na základě kterých nebude případně po přechodnou dobu užívat prostory sloužící podnikání, nemají za následek přerušování či zrušení povinnosti platit nájemné podle této smlouvy.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu pronajatých prostor rovněž k jejich předvedení možným zájemcům o další pronájem předmětu nájmu či koupi stavby č. p.

571 - stavba občanského vybavení, a to za podmínek obdobných jako je uvedeno v článku IV. odst. 2 této smlouvy.

9. Nájemce může stavbu č. p. 571 - stavba občanského vybavení, kde se nachází pronajaté prostory sloužící k jeho činnosti, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu a stejným, případně obdobným způsobem jako je tomu u ostatních nájemců štíty, návěstními a podobnými znameními. Pronajímatelé mohou souhlas odmítnout, mají-li pro to vážný důvod.
10. Nájemce přebírá po dobu trvání nájmu odpovědnost za osoby účastníci se jeho činnosti, jejich bezpečnost a věci jimi vnesené do stavby č. p. 571 - stavba občanského vybavení, a to v čase od příchodu do stavby č. p. 571 - stavba občanského vybavení až do jejího opuštění.

#### **Článek VI. Podnájem**

1. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám, pokud s tím pronajímatel vysloví souhlas. Souhlas pronajímatele vyžaduje písemnou formu.
2. Přenechá-li nájemce třetí osobě předmět nájmu nebo jeho část bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce způsobující pronajímateli vážnější újmu. V takovém případě je pak pronajímatel oprávněn nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
3. Nájemce ručí za veškeré jednání každého svého podnájemníka či těch, kterým prostory sloužící k jeho činnosti přenechal k užívání, pokud je toto jednání v úzké souvislosti s užíváním předmětu nájmu a vede k jeho poškození, jako by je způsobil on sám.

#### **Článek VII. Stavební a jiné úpravy**

1. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv stavební úpravy (změnu pronajaté věci). Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je tento pronajímatelům předložen v žádosti nájemce. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda, zejména o poměru finančního zatížení obou smluvních stran.
2. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.
3. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatele.

#### **Článek VIII. Nájemné, plnění spojená s užíváním pronajatých prostor (služby)**

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na smluvní výši **stanoveného nájemného** za užívání předmětu nájmu, a to **ve výši 80,- Kč (slovy: osmdesát korun českých, včetně DPH) za hodinu** užívání předmětu nájmu. Nájemné je splatné za poměrnou část sjednané doby nájmu pozadu, a to ke dni 31.12.2017, 31.03.2018 a ke dni 30.06.2018. Nájemné bude nájemcem hrazeno bankovní účet pronajímatele vedený u Československé obchodní banky, a.s., **číslo účtu: 2334485/0300 pod variabilním symbolem č. faktury**, případně v hotovosti k rukám pronajímatele, nebo jím pověřené osoby oproti příjmovému dokladu. Nájemné je splatné na základě pronajímateli vystavené faktury (řádného daňového dokladu).

2. Úhrada za nájem se považuje za uhrazenou dnem, kdy bude příslušná částka odpovídající nájemnému připsána na shora uvedený bankovní účet pronajímatele, nebo dnem složení odpovídající částky v hotovosti k rukám pronajímatele, nebo jím pověřené osoby.
3. V nájemném je zahrnuta úhrada za plnění spojené s užíváním pronajatých prostor sloužících k jeho činnosti (tj. nájem, spotřeba elektrické energie, spotřeba vody, vytápění).
4. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli při prodlení s úhradou nájemného smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení.
5. Smluvní strany se dohodly a berou tedy na vědomí, že výše nájemného sjednaná v článku VIII. odst. 1 této smlouvy se nebude po dobu trvání nájmu v roce 2017 měnit, následně v dalších letech se bude v průběhu užívání měnit v závislosti na možném pohybu cen souvisejícím s mírou inflace, a to jednostranným zvýšením nájemného, které bude nájemci písemně oznámeno nejpozději do 31. 03. příslušného kalendářního roku. Případná změna výše nájemného pro rok 2018 a následující roky pronájmu v návaznosti na míru inflace se upraví tak, že nájemné bude zvýšeno o procenta oficiálně stanovené výše inflace v rámci ČR, uveřejněné příslušnými státními orgány za předchozí rok. Takto zvýšená sazba nájemného pak platí od 01. 04. příslušného kalendářního roku a trvá po celý následný rok nájmu.

#### **Článek IX.**

##### **Pojištění a odpovědnost za škodu**

1. Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody způsobující poškození nemovitosti, tj. stavby č. p. 571 - stavba občanského vybavení (pojištění proti živelným pohromám). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
2. Nájemce je povinen sjednat příslušnou pojistnou smlouvu, dle které budou pojištěny věci vnesené a dle které bude nájemce pojištěn z titulu své odpovědnosti z provozu. Pronajímatel tedy neodpovídá třetím osobám ani nájemci za škody na věcech vnesených či odložených v předmětu nájmu.
3. Dojde-li k poškození, zničení nebo nadměrnému opotřebení předmětu nájmu, nebo jeho příslušenství a součástí, odpovídá nájemce za škodu, a to i za škodu způsobenou osobami, kterým umožnil k předmětu nájmu přístup.

#### **Článek X.**

##### **Závěrečná ujednání**

1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě s podpisy obou smluvních stran na téže listině.
2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
3. Smluvní strany se dohodly, že v rámci uplatňování práv a povinností vyplývajících z této smlouvy nebo ze zákona, neuplatní ve vztahu mezi sebou ustanovení § 2315 občanského zákoníku (náhrada za převzetí zákaznické základny), čímž smluvně vylučují aplikaci uvedeného zákonného ustanovení.

4. Veškeré písemné projevy budou smluvní partneři doručovat poštou jako doporučenou zásilku, a to na adresy smluvních stran uvedených v záhlaví této smlouvy. Tím není vyloučena možnost doručení osobního. Účastníci se zavazují o této smlouvě zachovávat diskrétní mlčenlivost a nesdělovat údaje z této smlouvy třetím osobám.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, přičemž každá strana obdrží po jednom z nich.
6. Účastníci po přečtení této smlouvy prohlašují a svými podpisy potvrzují, že obsahu této smlouvy plně porozuměli, že tato smlouva je skutečným projevem jejich vůle svobodné, volné a vážné a omylu prosté, že není uzavírána v tísní a že vychází z pravdivých skutečností známých smluvním stranám ke dni jejího podpisu.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti ke dni 03.10.2017.

V Novém Jičíně, dne 03.10.2017.

**Přílohy:**

1. Předávací protokol – klíče
2. Příloha – týdenní rozvrh kurzů pro školní rok 2017/2018

Pronajímatel:

Nájemce:

---

**RNDr. Jitka Hanzelková**  
ředitelka školy

---

**Petr Orság**  
ředitel MěKS