

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

## I.

### Smluvní strany.

**Pronajímatel:** Střední škola hotelnictví a služeb a Vyšší odborná škola, Opava  
příspěvková organizace  
Sídlo: Tyršova 867/34, 746 95 Opava  
IČ: 72547651  
DIČ: CZ72547651  
Jednající: Mgr. Martin Ruský, ředitel školy  
Bankovní spojení:  
e-mail: skola@sshsopava.cz

(dále jen jako „pronajímatel“)

a

**Nájemce:** Hello language centre, s. r. o.  
Sídlo: Emila Filly 982/12, 709 00 Ostrava - Mariánské Hory  
IČ: 25889192  
DIČ: CZ25889192  
Jednající:

(dále jen jako „nájemce“)

## II.

### Předmět smlouvy

2.1. Pronajímateli byla na základě Zřizovací listiny ZL 361/2011 svěřena k hospodaření budova č. p. 411, stavba občanského vybavení, ležící v části obce Město na pozemku parcela č. 7, katastrální území Opava-Město, na adrese Praskova 14 (dále také jen „předmětná budova“).

2.2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu vč. školního zařízení **učebnu č. 31, studovna č. 2, kabinet č. 7** o celkové výměře **130,60 m<sup>2</sup>** a přidružené prostory (WC, chodba), jejichž celková výměra činí **48,80 m<sup>2</sup>** (dále také jen „předmětné nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“).

2.3. Účelem nájmu je takové využívání najatých nebytových prostor nájemcem, které je v souladu se stavebně technickým určením užívání těchto prostor. Nájemce bude předmět nájmu užívat k výuce.

## III.

### Doba užívání

Nájem se sjednává s účinností ode dne **1. 2. 2018** na dobu určitou do **31. 1. 2019**.





#### IV.

#### Výše a splatnost nájemného a způsob jeho platby

4.1. Výše nájemného za pronájem nebytových prostor byla stanovena dohodou obou smluvních stran ve výši 600,- Kč za m<sup>2</sup>/rok a přidružené plocha ve výši 300,- Kč za m<sup>2</sup>/rok. Roční nájemné (vyjma období letních prázdnin) činí částku ve výši **77 500,- Kč**. Nájemné bude fakturováno 2x ročně, a to v měsíci únoru ve výši 1/2 nájemného a v září ve výši 1/2, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností 10 dnů ode dne jejího doručení nájemci.

#### V.

#### Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

5.1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné plnění následujících služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno:

- vytápění předmětu nájmu
- dodávka vody včetně odvádění odpadních vod (vodné a stočné)
- poskytování elektrické energie
- odvoz komunálního odpadu
- úklid pronajatých prostor

(dále také jen „služby“)

5.2. Za dodávku tepla zaplatí nájemce 2x ročně zálohu ve výši 10 000,- Kč. Záloha za teplo bude fakturována spolu s nájemným. Po ukončení topné sezóny provede pronajímatel k 30. 6. a 31. 12. daného roku vyúčtování poskytnuté služby dle skutečné spotřeby poměrem pronajatá plocha k celkové ploše objektu.

5.3. Dodávka vody, plynu, elektrické energie, odvoz odpadu bude fakturováno nájemci 2x ročně, a to 30. 6., 31. 12. daného roku, a to dle skutečné spotřeby nebo fakturované služby, poměrem pronajatá plocha k celkové ploše objektu.

5.4. Za provedení úklidu pronajatých prostor zaplatí pronajímatel měsíční částku ve výši 300,- Kč. (vyjma letních prázdnin). Úklid bude fakturován nájemci v alikvotní výši 2x ročně, a to 30. 6., 31. 12.

#### VI.

#### Podmínky užívání

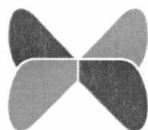
6.1. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému, příp. obvyklému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl se stavem předmětu nájmu podrobně seznámen a že jej v tomto stavu, který je způsobilý ke smluvenému užívání, přijímá do svého užívání.

6.2. Nájemce je povinen provádět v předmětných nebytových prostorách na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu (§ 2207 Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) a příslušné revizní prohlídky svých zařízení v rozsahu a termínech dle platných předpisů a norem. Pronajímatel neodpovídá za škodu na zařízení, či škodu provozem zařízení způsobenou jinému subjektu.

6.3. Povinnosti a práva vzešlá z této smlouvy (kromě pohledávek a ceny nájmu a služeb s ním spojených) nepřecházejí na právní nástupce účastníků a nelze je převést na jiné subjekty.

6.4. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda. Nájemce odpovídá za poškození předmětu nájmu; nájemce je přitom odpovědný nejen za vlastní jednání, ale také za jednání





třetích osob, jimž umožnil přístup do předmětu nájmu. Nájemce je povinen provádět opravy předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce.

6.5. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek a čistotu v předmětu nájmu, jakož i ve společných prostorách předmětné budovy a v prostoru před vstupem do předmětné budovy. Případné znečištění bude odstraněno na náklady nájemce, který se zavazuje náklady s tím spojené pronajímateli nahradit.

6.6. Nájemce je povinen dodržovat platné předpisy a normy na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a protipožární prevence. Odpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu.

6.7. Pronajímatel zajišťuje a plně hradí po celou dobu nájmu náklady na revize všech zařízení a strojů (např. hydranty, hromosvody apod.) týkající se budovy a společných prostor vč. revizí vedení nízkého napětí v Předmětu nájmu. Pronajímatel rovněž zabezpečuje řádné plnění služeb spojených s Předmětem pronájmu vč. agendy bezpečnosti práce a požární ochrany ve vztahu k budově.

6.8. Pronajímateli je umožněn přístup do pronajatých prostor za účelem provádění úklidu, kontroly stavu pronajatých prostor a také v případě havárií.

6.9. Objekt školy je zabezpečen vnitřní elektronickou zabezpečovací signalizací. Nájemce se smí pohybovat v objektu ve vnitřních prostorách školy (přístup k toaletám) během pracovních dnů od 7,00 hod. do 20,00 hod. Mimo pracovní dny pouze za předpokladu informování pronajímatele předem v dostatečném předstihu (tj. 1 týden). Nájemce je povinen opustit budovu do 20 minut po ukončení dohodnuté doby z důvodu zajištění bezpečnosti budovy. V případě potřeby je možno dohodnout se i jinak.

6.10. Pronajímatel předá na základě písemného protokolu klíče od předmětných nebytových prostor vč. kódu od elektronického zabezpečovacího systému. V případě, že nájemce bude opouštět prostory poslední, zajistí uzavření nemovitosti a objekt zakóduje.

6.11. Vchod bude označen cedulí s uvedením názvu nájemce a současně na přední stěny budovy bude umístěn poutač nájemce o rozměru 2 m x 4 m v počtu 1 ks, situovaných směrem do centra města. Nájemce se zavazuje s ohledem na činnost školy, že poutač nebude v rozporu s cíli a obsahem vzdělávání a bude bezpečně uchyten a zakotven tak, aby nedošlo k ohrožení osob a majetku.

6.12. V případě potřeby provádění stavebních úprav nájemcem, je nutný souhlas pronajímatele. Pro případný podnájem je nájemce povinen vyžádat souhlas pronajímatele.

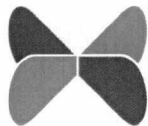
## **VII. Skončení nájmu**

7.1. Ukončení nájmu je možné písemnou dohodou smluvních stran. Smluvní strany si dále sjednávají, že kterákoliv ze smluvních stran může smlouvu vypovědět a to bez udání důvodů. Výpovědní lhůta je v délce 3 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

7.2. Nejpozději poslední den trvání nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vrátit jej pronajímateli, a to ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to pod smluvní pokutou 500,- Kč za každý den prodlení s plněním této povinnosti.

7.3. V případě, že přes písemnou výzvu bude Nájemce porušovat povinnosti ze smlouvy vyplývající nebo nezaplatí dlužné nájemné do termínu uvedeného ve výzvě, výpovědní lhůta je jeden týden a začíná





běžet od prvního dne následujícího týdne po doručení výpovědi. Dojde-li k ukončení smlouvy tímto způsobem, Pronajímatel nájemné nebude vracet.

### **VIII. Závěrečná ustanovení**

8.1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. Občanským zákoníkem (§ 2201 - § 2315) a dalšími příslušnými právními předpisy.

### **IX. Platnost a účinnost smlouvy**

9.1. Tato Smlouva se sjednává na dobu určitou dle článku III. této smlouvy a nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem, kdy vyjádření souhlasu s obsahem návrhu smlouvy dojde druhé smluvní straně, pokud nestanoví zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), jinak. V takovém případě Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti uveřejněním v registru smluv.

9.2. Smluvní strany se dohodly, že pokud se na tuto smlouvu vztahuje povinnost uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), provede uveřejnění v souladu se zákonem Pronajímatel.

9.3. Doručovat písemná podání druhé smluvní straně lze elektronicky, faxem či e-mailem na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, nicméně právní jednání směřující k ukončení smluvního vztahu nebo výzvy ke sjednání nápravy, s jejímž nevyhověním je spojeno právo ukončit smluvní vztah bude realizováno výhradně písemně v listinné podobě, a to doručením osobně nebo prostřednictvím poštovní služby doporučeným dopisem adresovaným do sídla smluvní strany. Má se za to, že doporučený dopis odeslaný do sídla druhé smluvní strany byl doručen třetí pracovní den následující po dni jeho předání k poštovní přepravě, pakliže fakticky nebyl doručen dříve, a to i v případě, že se adresát o odeslání dopisu nedozvěděl. V případě, že adresát dopis odmítne převzít, má se tím okamžikem dopis za doručený.

9.4. Smlouva má 4 strany a je ve 2 vyhotoveních, po jednom pro každou stranu. Veškeré změny této smlouvy budou řešeny písemnými dodatky podepsanými na téže listině oprávněnými zástupci smluvních stran.

V Opavě dne 30.1.2018

V Ostravě dne 30. 1. 2018

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....  
Mgr. Martin RUSKY

.....  
Ing. Karel Hlaváček, Ph.D.

