

# Smlouva o nájmu prostoru

uzavřená ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“)

## Smluvní strany:

---

### **Pronajímatel**

**Základní škola a mateřská škola Český Těšín Pod Zvonek, příspěvková organizace**

sídlo: Pod Zvonek 1835/28, Český Těšín 737 01  
IČ: 48004693  
DIČ: CZ48004693  
číslo účtu: 2658973/0300  
Tel.: 558 741 950  
e-mail: [info@podzvonek.cz](mailto:info@podzvonek.cz)  
ID DS: msexkhh  
Zastoupena: Mgr. Renáta Čalová Wapieniková, ředitelka školy  
Místo nájmu: Budova základní školy Slovenská 1, Český Těšín 737 01

*na straně jedné jako pronajímatel, dále jen „**pronajímatel**“*

a

### **AGEL Střední zdravotnická škola s. r. o**

sídlo: Antošovická 107/55, 711 00 Ostrava Koblov  
IČO: 02560739  
DIČ: CZ02560739  
zastoupena: Ing. Bc. Vladimír Janus, jednatel  
Mgr. Alžběta Panáková, jednatelka  
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 58092  
peněžní ústav: Raiffeisenbank a.s.,  
číslo účtu: 5070011410/5500  
ID DS: 6prar25  
Tel.: 720943022  
e-mail: [vladimir.janus@agel.cz](mailto:vladimir.janus@agel.cz)

*na straně druhé jako nájemce, dále jen „**nájemce**“*

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto **smlouvu o nájmu prostoru** (dále jen „**smlouva**“):



## Článek I.

### Úvodní ustanovení, prohlášení, předmět nájmu

1. Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako jsou způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.
2. Město Český Těšín, náměstí ČSA 1/1, 737 01 Český Těšín, je v souladu s údaji zapsanými v katastru nemovitostí výlučným vlastníkem nemovité věci - pozemku parc. č. 2952/16 v k. ú. Český Těšín obcí Český Těšín, jehož součástí je **stavba občanského vybavení - budova č. p. 1911** (adresa místa: Slovenská 1911/1, Český Těšín), přičemž tato nemovitá věc je zapsána na LV č. 6862 vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Karviná se všemi právy a povinnostmi, jež s vlastnictvím této nemovitosti souvisí. Město Český Těšín jako zřizovatel pronajímatele předalo tento nemovitý majetek pronajímateli k hospodaření. Pronajímatel je oprávněn v souladu se zřizovací listinou tento majetek pronajímat (a to i za podmínek ujednaných v této smlouvě a jejích dodatcích).
3. V budově uvedené v čl. I. odst. 2 smlouvy se nachází **prostory pavilonů A, B, jejichž část (a to druhé NP) je předmětem nájmu, (dále jen „prostory“)**; situační snímek, v němž jsou prostory vyznačeny a označeny, tvoří samostatnou přílohu podepsanou před podpisem či změnou smlouvy oběma stranami. Tyto prostory budou výlučně užívány nájemcem. Přesná výměra prostor je **707 m<sup>2</sup>**, která bude dle obsazenosti postupně rozšiřována dle požadavků nájemce, výměra bude stanovena dodatky ke smlouvě. Případné rozšíření předmětu nájmu se vztahuje na prostory pavilonů A, B a k nim přilehlých prostor, potřebných pro provoz školy.
4. Nájemce prohlašuje, že má za podmínek ujednaných touto smlouvou zájem dočasně užívat prostory společně s jejich příslušenstvím a vybavením (dále jen „**předmět nájmu**“) k účelu ujednanému v čl. II. odst. 3 smlouvy. V návaznosti na tuto skutečnost se smluvní strany dohodly na uzavření této smlouvy.
5. Nájemce bude příležitostně užívat společně s jinými nájemci prostory pavilonu E1,2-02 tělocvičny, šatny, sprchy kinosál v třetím patře budovy C, školní jídelna, tyto prostory jsou vyznačeny v situačním snímku, který je součástí přílohy č. 1 této smlouvy. Rozvrh užívání těchto prostor dohodne nájemce písemně s pronajímatelem. Nájemce je oprávněn k nevýhradnímu užívání těchto prostor.

## Článek II.

### Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za úplaty předmět nájmu v rozsahu čl. I. odst. 3 této smlouvy k dočasnému užívání za účelem ujednaným v čl. II. odst. 3 smlouvy a spolu s tím opravňuje nájemce k nevýhradnímu užívání prostor podle čl. I. odst. 5 této smlouvy a nájemce předmět nájmu přejímá a zavazuje se pronajímateli platit nájemné dle čl. IV. a služby dle čl. V. smlouvy.
2. Nájemce prohlašuje, že mu je stav předmětu nájmu dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením smlouvy, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání a takto jej od pronajímatele přebírá; uvedené nájemce stvrzuje svým podpisem v závěru smlouvy.
3. Nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem **zřízení a provozování střední zdravotnické školy**.

### Článek III.

#### Doba nájmu

Smluvní strany se dohodly, že se nájem předmětu nájmu sjednává na dobu určitou, ode dne **2. 7. 2018 do dne 30. 6. 2028.**

### Článek IV.

#### Nájemné

1. Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran **ve výši 300,- Kč/m<sup>2</sup> ročně, tj. celkem 212. 100,- Kč ročně.** Sazba pronájmu schválena Usnesením RM 2771/43/RM ze dne 22. 9. 2017.
2. Poměrnou část nájemného ve výši 17.675,- Kč a úhradu služeb, které dle čl. V. odst. 2 této smlouvy zajišťuje pronajímatel, se nájemce zavazuje pronajímateli hradit měsíčně, a to vždy nejpozději do 5. dne příslušného kalendářního měsíce na bankovní účet pronajímatele č. 2658973/0300 vedený u ČSOB pod variabilním symbolem (VS) 02560739. Zaplacením nájemného, příp. jeho doplatku, se rozumí připsání příslušné částky na uvedený bankovní účet pronajímatele. Dojde-li k úpravě výše nájemného v souladu s čl. IV této smlouvy, budou výše měsíční splátky nájemného a určení termínu změn upraveny písemně dodatkem smlouvy.
3. Pro případ prodlení nájemce se zaplacením nájemného a služeb je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný roční úrok z prodlení z dlužné částky, a to ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob, v platném znění.
4. Pronajímatel je oprávněn každoročně v průběhu trvání nájmu zvýšit sjednanou výši nájemného o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, která vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců (dále jen „**míra inflace**“). Míra inflace je vyhlášována každoročně Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je vyhlášována. Zvýšení Nájemného je účinné od prvního dne měsíce následujícího po vyhlášení oficiálních údajů ve Věstníku ČSÚ. Pronajímatel novou výši zvýšeného nájemného nájemci písemně sdělí bez zbytečného odkladu a nájemce se zavazuje příslušný doplatek pronajímateli zaplatit současně s úhradou běžného nájemného.
5. Po vzájemné písemné dohodě obou stran je možno provádět úpravu předmětu nájmu na náklady nájemce. Nájemce předloží před vlastní realizací písemně návrh úprav a cenový rozpočet. Nájemce se zavazuje provádět úpravy v cenách místně obvyklých. Dojde-li k písemné dohodě obou stran, je možno po ukončení realizace úprav odečíst část nákladů z celkové výše nájemného. Náklady na úpravy, které budou podkladem pro odečet z nájemného, je nutno doložit kopií faktur a dokladem o jejich zaplacení. Nájemce se s pronajímatelem dohodnou, v jakém pořadí budou náklady na schválené úpravy předmětu nájmu odečítány a v jaké výši bude prováděn měsíční odečet z nájemného. Smluvní strany se dohodly, že výše odečtu z nájemného v měsíci nepřevyšší částku 9000 Kč. Úprava předmětu nájmu, která byla v plné výši odečtena z nájemného, se stává trvalou součástí předmětu nájmu, v majetku pronajímatele a nájemce v tomto případě není povinen uvést předmět nájmu do původního stavu v souvislosti se skončením nájmu.

### Článek V.

#### úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce si zajišťuje dodávku služeb, vyjma služeb uvedených v odst. č. 2 tohoto článku, na vlastní náklady nebo na základě uzavřených smluv s dodavateli. Služby zajišťované pronajímatelem, které je povinen nájemce pronajímateli hradit, tj. služby uvedené v odst. 2. tohoto článku, je nájemce povinen hradit pronajímateli měsíčně, a to vždy nejpozději do 5. dne příslušného kalendářního měsíce na bankovní účet pronajímatele č. 2658973/0300 vedený u ČSOB pod variabilním symbolem



(VS) 02560739. Služby, které dle smlouvy zajišťuje pronajímatel, je pronajímatel povinen zajišťovat od 1. 9. 2018.

2. Služby spojené s dodávkou elektřiny, tepla, plynu a vody, poskytnuté pronajímatelem, jsou pronajímatelem účtovány následovně: spotřeba elektřiny, tepla a plynu je vypočítána dle m<sup>2</sup> v souladu s předmětem nájmu, spotřeba vody dle počtu osob, uvedených nájemcem. Částka je dohodnuta jako paušální, je účtována měsíčně (za aktuální měsíc) a nepodléhá ročnímu vyúčtování. Dojde-li k navýšení či snížení cen energií dodavatelem, nebo změně údajů poskytnutých nájemcem, bude změna výše (navýšení či snížení) paušální měsíční částky dohodnuta mezi oběma stranami písemně v souladu se změnou cen provedenou dodavatelem. Pronajímatel je povinen o změnách cen energií vždy nájemce informovat a tyto změny nájemci doložit bez zbytečného odkladu poté, co bude o změně informován.
3. Nájemce si hradí náklady spojené s provozem telefonu a zřízením a provozem vlastní internetové linky. Zabezpečovací zařízení s čidly a jeho rozvody (vyjma klávesnice) jsou majetkem pronajímatele, který zajišťuje jejich servis. Z důvodu umožnění přístupu do pronajatých prostor v odlišném režimu zabezpečení než má pronajímatel, si nájemce na své náklady pořídí a uhradí klávesnici k zabezpečovacímu zařízení, která bude umístěna v pronajatých prostorách a bude majetkem nájemce. Nájemce stanovuje a určuje sám hodiny, ve kterých je zajišťováno elektronicky zabezpečení a jeho vypínání, sám určuje osoby, kterým bude přiděleno přístupové heslo.
4. Služby související s provozem odvozu odpadu zajišťuje na své náklady pronajímatel. Výjimku tvoří odvoz odpadu souvisejícího se stavební úpravou prostor, realizovanou na náklady nájemce, kterou hradí nájemce. Vznikne-li v souvislosti s realizací účelu nájmu biologický odpad, zřízení pravidelného odvozu i náklady na odvoz hradí nájemce.

## Článek VI.

### Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání dle čl. II odst. 3 smlouvy nejpozději ke dni účinnosti smlouvy. O předání bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol, jehož součástí budou dokumenty prokazující provedení příslušných revizí a kontrol dle příslušných právních předpisů plynu, elektroinstalací, komínů, apod., Pronajímatel tímto prohlašuje, že u předmětu nájmu a nemovité věci, v níž se předmět nájmu nachází, byly provedeny veškeré revize a kontroly dle příslušných právních předpisů, a že tyto revize jsou v době odevzdání předmětu nájmu platné. **Na náklady pronajímatele** budou v předmětu nájmu pravidelně realizovány revize hromosvodů, pevných elektrických rozvodů, strojů, spotřebičů, které jsou majetkem pronajímatele, hydrantů, tělovýchovných zařízení, která jsou majetkem pronajímatele, výtahů, kotelny. **Nájemce** je povinen provádět na vlastní náklady revizi spotřebičů, elektrického ručního nářadí, žebříků a zařízení, které nejsou majetkem pronajímatele, revize hasicích přístrojů a ostatní revize související s jeho podnikáním včetně revizí a kontrol BOZ a PO. Nájemce je povinen umožnit přístup do prostor při konání kontrol a revizí. Jakákoli úprava pevných elektrických rozvodů, výměna elektrických zásuvek, vypínačů, světel a jejich oprava, úprava rozvodů plynu, rozvodů tepla a vody,  **které provede nájemce**, musí být provedena odborně v souladu s platnou legislativou a neprodleně zajištěna odbornou revizí na náklady nájemce. Kopii této revize poskytne nájemce neprodleně pronajímateli. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou.
2. Pronajímatel prohlašuje, že seznámil nájemce s předmětem nájmu a způsobem jeho užívání tak, jak je uvedeno v protokolu dle odst. 1 tohoto článku.
3. Pronajímatel se zavazuje na své náklady udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
4. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu provádět na svůj náklad **běžnou údržbu** předmětu nájmu, stejně jako práce související s drobnými opravami předmětu nájmu. Za běžnou údržbu se považují náklady spojené s malováním a opravou omítek a dále náklady na drobné opravy vnitřního vybavení v hodnotě do výše 5 000 Kč za jednu opravu. Nájemce provádí na vlastní náklady úklid pronajatých

- prostor včetně mytí oken, podlah, nábytku, zařízení a jejich dezinfekce a doplňování hygienických potřeb.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu opravy či údržby nad rámec běžné údržby předmětu nájmu, které má pronajímatel provést na svůj náklad (tedy nikoliv běžná údržba a opravy nad rámec odst. 4 této smlouvy). Pronajímatel bez zbytečného odkladu takovéto opravy zajistí, či dohodne písemně s nájemcem způsob řešení, popř. požadavky nájemce na opravy, investice a změny většího rozsahu zařadí do plánu oprav předkládaném zřizovateli. Pokud není možno zařadit tyto opravy či investice do plánu oprav v jednom kalendářním roce, dohodne se pronajímatel s nájemcem písemně na prioritách a rozdělí realizaci do více kalendářních roků. Opravy, které nesnesou odkladu, realizuje pronajímatel neprodleně, aby zajistil kontinuitu užívání pronajatých prostor.
  6. Nájemce je povinen pronajímateli za pronájem předmětu nájmu platit nájemné v souladu s čl. IV. Smlouvy a písemně oznámit pronajímateli změnu údajů, které slouží jako podklad pro výpočet nájemného i ceny za služby, poskytované pronajímatelem.
  7. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář, udržovat úsporná opatření v odběru energií a vody.
  8. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze v rozsahu a způsobem ujednaným ve smlouvě, a to po celou dobu nájmu.
  9. Nájemce je oprávněn na své náklady provést stavební či jiné úpravy předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a v souladu s platnou právní úpravou, přičemž pronajímatel nebude udělení souhlasu bezdůvodně odpírat. Učiní-li tak nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace § 2220 odst. 1 věta druhá, část za středníkem občanského zákoníku. Písemně odsouhlasené úpravy, vyžadující souhlas stavebního úřadu, zajišťuje před započítím činnosti na své náklady nájemce a předloží originál rozhodnutí stavebního úřadu pronajímateli. Úpravy předmětu nájmu, které na své náklady provedl nájemce, a nejsou předmětem odečtu z nájemného, nepodléhají vzájemnému vyrovnání při ukončení smlouvy.
  10. Nájemce není oprávněn zřizovat k předmětu nájmu věcná břemena nebo ho jinak zatěžovat.
  11. Nájemce je povinen předcházet poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení předmětu nájmu, je povinen si při užívání předmětu nájmu počínat tak, aby nedošlo ke škodě.
  12. Způsobí-li nájemce na předmětu nájmu škodu, je povinen ji nahradit uvedením do původního stavu. Není-li to možné nebo účelné, pak je povinen uhradit ji v penězích ve výši dohodnuté, jinak stanovené soudním znalcem, kterého smluvní strany souhlasně určí.
  13. Umožní-li nájemce užívat předmět nájmu třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby předmět nájmu užíval sám.
  14. Nájemce nenese odpovědnost za škody vzniklé neodvratitelnou událostí.
  15. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické a požární předpisy, stejně tak předpisy o ochraně životního prostředí, a ostatní právní předpisy a normy vztahující se k činnosti uvedené v účelu nájmu, řídit se pokyny pronajímatele, jeho odborných pracovníků a provozním řádem předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za dodržení všech postupů při vzniku úrazů, požárů a ostatních mimořádných událostí vzniklých v pronajatých prostorách. Nájemce je povinen dodržovat pravidla pro řádnou likvidaci všech odpadů vzniklých při svých činnostech. Nájemce je plně odpovědný za plnění všech uvedených pokynů a opatření k zajištění BOZP, PO a ochrany ŽP v pronajatých prostorách. Nájemce zajišťuje na svůj náklad předepsané revize a zkoušky. Případné sankce orgánů, které vykonávají státní protipožární dozor, nebo jiných orgánů vykonávajících dozor nad plněním ostatních zde uvedených povinností, a týkající se užívaných prostor, které byly uloženy v důsledku neplnění povinností nájemce, hradí nájemce, stejně jako škody způsobené tím pronajímateli nebo třetím osobám. Nájemce rovněž na svůj náklad odpovídá za revize a kontroly vyhrazených zařízení užívaných výhradně nájemcem v pronajatých prostorách, které jsou v jeho vlastnictví.
  16. Nájemce je oprávněn zřídit nejdéle na dobu nájmu třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo (např. dát předmět nájmu do podnájmu), a to pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, přičemž pronajímatel nebude udělení souhlasu bezdůvodně odpírat. Učiní-li tak nájemce bez

předchozího písemného souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.

17. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit v doprovodu nájemce do předmětu nájmu během obvyklé pracovní doby nebo i v jiném čase na základě předchozí dohody, a to za účelem kontroly dodržování podmínek smlouvy. Oznámí-li to písemně pronajímatel nájemci předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Nájemce je povinen strpět omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a kontrol předmětu nájmu, které provádí pronajímatel (nebo jejichž provedení zajistí).
18. Pronajímatel prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti a závazky, které by bránily výkonu práv nájemce dle této smlouvy (např. předmět nájmu není pronajat jině osobě či není stížen jinou faktickou či právní vadou, která by bránila nájemci předmět nájmu užívat dle smlouvy). V případě existence takovýchto skutečností a závazků má nájemce právo od smlouvy odstoupit. Tímto není dotčeno právo nájemce požadovat na pronajímateli náhradu škody v plné výši.
19. Pronajímatel je oprávněn na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na předmětu nájmu nebo v něm. Zadržovací právo vzniká pronajímateli přímo ze zákona v okamžiku umístění movité věci, jejímž vlastníkem je nájemce, do nebo na předmět nájmu.
20. Obě smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně neprodleně informovat o všech skutečnostech, které by bránily řádnému užívání předmětu nájmu a o všech škodách způsobených druhé smluvní straně, a že spory vzniklé mezi nimi budou přednostně řešit dohodou.
21. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoli zásahů do práv pronajímatele nad rámec dohodnutý ve smlouvě.
22. Nájemce je povinen zdržet se jakéhokoli jednání, kterým by rušil ostatní ve výkonu jejich práv v souvislosti s provozováním předmětu nájmu.
23. Termíny oprav většího charakteru, které bude provádět na své náklady pronajímatel v prostorách nájmu, budou písemně oznámeny nájemci.
24. Pronajímatel, pokud se smluvně písemně nedohodne s nájemcem jinak, neposkytuje služby vlastních zaměstnanců (např. školník, uklízečka).
25. Nájemce je oprávněn vyměnit dle svých potřeb v předmětu nájmu, který užívá pouze nájemce, klíče od dveří. Pokud tak učiní, duplikát těchto klíčů předá v zalepené obálce oproti podpisu panu školníkovi v budově Slovenská. Budou použity v případě havárií, revizí či nezbytných oprav. Klíče a čipy od předmětu nájmu a prostor (dále svěřené klíče a čipy) předá pronajímatel nájemci při podpisu této smlouvy, v průběhu nájmu mohou být pronajímatelem nájemci předány další klíče, resp. čipy. Nájemce není oprávněn bez vědomí pronajímatele pořizovat duplikáty svěřených klíčů. Ztrátu svěřeného klíče či čipu je nájemce povinen neprodleně písemně ohlásit vedení školy a panu školníkovi na Slovenské a zabránit tak jeho zneužití. Nájemce je povinen vrátit klíče a čipy nejpozději do 5 kalendářních dnů po ukončení této smlouvy pronajímateli.
26. Nájemce a osoby, kterým umožnil vstup do pronajatých prostor, provozují zde činnost na vlastní nebezpečí s tím, že pronajímatel neodpovídá za žádné škody v této souvislosti vzniklé. Škody vzniklé na zdraví je povinen nájemce hradit z vlastních prostředků a vlastními náklady. Nájemce odpovídá za úrazy, které mu vzniknou v pronajatých prostorách a na pronajatém zařízení. Nájemce i osoby, kterým umožnil vstup do pronajatých prostor, provozují zde sportovní činnost na vlastní nebezpečí s tím, že pronajímatel neodpovídá za žádné škody v této souvislosti vzniklé.
27. Nájemce umožní vstup do objektu pouze osobám, které se účastní jím provozovaných činností, a zajistí, aby se tyto osoby pohybovaly pouze v pronajatých prostorách, nejbližších přístupových prostorách k předmětu nájmu a určeném sociálním zařízení. Zajistí vchod do budovy tak, aby zabránil nepovolaným osobám vstup do budovy a zdržování se v prostorech školy.
28. Nájemce každý den po ukončení činnosti zkontroluje pořádek ve všech užívaných prostorách, vypnutí elektro spotřebičů, zhasnutí světel, uzavření oken a vody a uzamčení místností včetně vchodu do školy.
29. Dojde-li během činností provozovaných nájemcem a v prostorách, které jsou předmětem nájmu, ke krádeži či ztrátě, řeší tuto situaci nájemce. Za ztráty vzniklé při provozování činností nájemcem

odpovídá nájemce. Dojde-li ke krádeži či ztrátě mimo tuto dobu, řeší nájemce tuto situaci neprodleně s pronajímatelem.

30. Nájemce hradí pronajímateli platby dle této smlouvy (vč. dodatků) na běžný účet pronajímatele uvedený v této smlouvě. Pronajímatel prohlašuje, že uvedený bankovní účet zveřejnil dle předpisů od DPH; pronajímatel je povinen v příp. změny účtu sdělit nájemci pro účely úhrady dle této smlouvy (a dodatků) pouze takový svůj bankovní účet, který pronajímatel zveřejnil dle právních předpisů upravujících DPH. Smluvní strany sjednávají, že nájemce je od okamžiku, kdy se jakýmkoliv způsobem dozví, že se pronajímatel stal nespolehlivým plátcem DPH nebo že má být platba za zdanitelné plnění dle této smlouvy poukázána na účet nezveřejněný ve smyslu právních předpisů upravujících DPH, oprávněn uhradit pronajímateli dosud neuhrazenou cenu za plnění předmětu této smlouvy bez DPH a příslušné DPH v zákonné výši zaplatit ve smyslu § 109a zákona o DPH přímo na bankovní účet místně příslušného správce daně. Uhrazení DPH na účet správce daně pronajímatele a uhrazení sjednané ceny bez DPH pronajímateli, je řádným splněním dluhu nájemce dle této smlouvy, popřípadě jeho odpovídající části. Pronajímatel není v takovém případě oprávněn po nájemci požadovat uhrazení částky odpovídající takto odvedené DPH.

## Článek VII.

### Skončení nájmu

1. Způsoby skončení nájmu založeného smlouvou:
  - a) zánikem nájemce bez právního nástupce,
  - b) písemnou dohodou smluvních stran,
  - c) písemnou výpovědí některé ze smluvních stran,
  - d) písemným odstoupením nájemce v případě uvedeném v čl. VI. odst. 18 smlouvy
2. Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpověď musí být zdůvodněna. Účinky výpovědi, tj. zánik nájmu, nastanou uplynutím výpovědní doby; v případě výpovědi bez výpovědní doby nájem skončí dnem doručení výpovědi.
3. Smluvní strany jsou oprávněny nájem vypovědět z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 a 2309 občanského zákoníku, přičemž výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po kalendářním měsíci, v němž písemná výpověď došla druhé smluvní straně; tato úprava výpovědi se použije, není-li v této smlouvě ujednáno jinak.
4. Porušuje-li smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé smluvní straně, je dotčená smluvní strana oprávněna vypovědět nájem bez výpovědní doby.
5. Stane-li se předmět nájmu nezpůsobilý k dohodnutému účelu dle této smlouvy, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce, je nájemce oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.
6. Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení, vyzve ho pronajímatel, aby předmět nájmu užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena, resp. musí nájemci dojít. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však v případě uvedeném ve větě první tohoto odstavce naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě. V těchto případech musí být výpověď odůvodněna.
7. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu v souladu s čl. VI. odst. 9 smlouvy, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
8. Smluvní strany nemají právo vypovědět nájem pouze z důvodu změny v osobě vlastníka nemovité věci, v níž se předmět nájmu nachází.
9. Smluvní strany jsou oprávněny odstoupit od smlouvy z důvodů uvedených v této smlouvě a v zákoně. Oznámení o odstoupení musí být písemné a musí dojít druhé smluvní straně. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem jeho dojití druhé smluvní straně. Odstoupením od smlouvy zanikají v rozsahu jeho účinků práva a povinnosti smluvních stran. Odstoupením od smlouvy se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé

z porušení smluvní povinnosti ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat smluvní strany i po odstoupení od smlouvy.

10. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu dle této Smlouvy Předmět nájmu vyklidit a vrátit jej včetně všech klíčů/přístupových karet Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení s výjimkou ujednání v bodě IV. 5. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, v němž bude zejména popsán stav Předmětu nájmu, počet předaných klíčů, případně bude obsahovat i seznam předané dokumentace. Každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení tohoto protokolu, který je svým obsahem obdobný protokolu při převzetí Předmětu nájmu.

## Článek VIII.

### Ostatní ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření smlouvy. Smluvní strany se zavazují neprodleně, nejpozději do 5 pracovních dnů, písemně oznámit změnu dotčených údajů druhé smluvní straně.
2. Smluvní strany si ujednaly, že zasílání, doručování a dojití všech písemností týkajících se jejich závazkového vztahu založeného smlouvou, včetně písemností zasílaných po skončení právních účinků smlouvy, se řídí těmito pravidly:
  - a) písemnosti se zasílají:
    - I. prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky adresáta,
    - II. prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, jenž je držitelem poštovní licence, a to na adresu pro doručování uvedenou v záhlaví smlouvy, příp. později písemně aktualizovanou, jinak na adresu sídla zapsanou v příslušném veřejném rejstříku, adresu bydliště, popř. na poslední známou adresu,
    - III. pronajímatel svým doručovatelem písemností, a to na adresu pro doručování uvedenou v záhlaví smlouvy, příp. později písemně aktualizovanou, jinak na adresu sídla zapsanou v příslušném veřejném rejstříku, adresu bydliště, popř. na poslední známou adresu,
  - b) písemnosti se osobně doručují:
    - I. Nájemcem osobně na podatelnu pronajímatele,
  - c) smluvní strany jsou srozuměny s tím, že:
    - I. zásilka jedné smluvní strany obsahující právní jednání adresované druhé smluvní straně (dále jen „zásilka“):
      - jí je doručena, resp. jí došla, dnem, kdy si ji osobně převezme, následující bod II. není dotčen,
      - jí je doručena, resp. jí došla, dnem, kdy ji fyzicky odmítne převzít,
    - II. vůči nepřítomnému adresátovi působí právní jednání odesílatele od okamžiku, kdy mu projev vůle dojde, tzn. od okamžiku, kdy se dostane do sféry dispozice adresáta; zmaří-li vědomě adresát dojití zásilky, platí, že zásilka řádně došla. V případě zaslání zásilky prostřednictvím provozovatele poštovních služeb se má za to, že zásilka adresátovi došla třetí pracovní den po jejím odeslání.
    - III. právní jednání, na jejichž základě se mění či zaniká tato smlouva, vyžadují písemnou formu, kterou nelze nahradit elektronickými či jinými technickými prostředky.
3. Změní-li se v průběhu trvání nájmu osoba vlastníka nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Pronajímatel se v takovém případě zavazuje seznámit nového vlastníka nemovitosti, potažmo předmětu nájmu, s touto smlouvou, jakož i bez zbytečného odkladu vyrozumět o změně v osobě vlastníka nájemce.
4. Nájemce nemůže bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele postoupit svá práva a povinnosti ze smlouvy třetí osobě.

## Článek IX.

### Závěrečná ujednání



1. Práva a povinnosti smluvních stran vzniklé ze smlouvy, uzavřené v souladu s českým právním řádem, a smlouvou neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a právními předpisy souvisejícími.
2. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o smlouvě, ani projev učiněný po uzavření smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ujednáními smlouvy (vč. jejích dodatků) a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran, ledaže se jedná o platné a účinné právní jednání.
3. V případě, že některé ujednání této smlouvy se stane neúčinným, neplatným či zdánlivým, zůstávají ostatní ujednání smlouvy účinná či platná. Smluvní strany se zavazují takové ujednání nahradit ujednáním účinným či platným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ujednání původního.
4. Smluvní strany se dohodly ve smyslu ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, že vylučují přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
5. Smluvní strany tímto vylučují úpravu přednosti obchodních zvyklostí ve smyslu ustanovení § 558 odst. 2 občanského zákoníku.
6. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel není oprávněn postoupit třetí osobě pohledávky za nájemcem, které vyplývají z této smlouvy nebo které vznikly v souvislosti s ní.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech majících platnost originálu, přičemž pronajímatel si ponechá 2 stejnopisy podepsané oběma smluvními stranami a nájemce 2 takovéto stejnopisy.
8. Veškeré změny a doplnění smlouvy vyžadují písemnou dohodu smluvních stran, přičemž každá taková písemná dohoda o změně obsahu závazku musí být vzestupně očíslována.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti prvním dnem období, na které byla sjednána.
10. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, povinen uveřejnit objednávku a její akceptaci prostřednictvím registru smluv, přičemž tak učiní v zákonné lhůtě 30 dnů od uzavření smlouvy, nejpozději však v den účinnosti smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že veškeré informace uvedené v této smlouvě nepovažují za informace, které nelze poskytnout při postupu podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. V souladu se zákonem však nebude uveřejněn situační snímek předmětu nájmu vč. dalších prostor (Příloha č. 1.)
11. Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany potvrzují správnost a autentičnost smlouvy svými níže uvedenými vlastnoručními podpisy.

12. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy: Příloha č. 1 - Situační snímek předmětu nájmu vč. dalších prostor (dle čl. I. odst. 5).

**Za pronajímatele**

V Českém Těšíně dne 2.7.2018.

Základní škola a mateřská škola  
Český Těšín Pod Zvonek,  
příspěvková organizace  
Mgr. Renáta Čalová Wapieniková,  
ředitelka


Základní škola a mateřská škola:  
Český Těšín, Pod Zvonek 1835  
IČ 48004693 tel.: 558 741 950  
-7-

**Za nájemce**

V Ostravě dne 2.7.2018

AGEL Střední zdravotnická škola s.r.o.  
Ing. Bc. Vladimír Janus, jednatel

AGEL Střední zdravotnická škola s.r.o.  
Mgr. Alžběta Panáková, jednatelka

 AGEL Střední zdravotnická škola s.r.o.  
Antošovická 107/55  
711 00 Ostrava – Koblův  
IČO: 02560739