

Tento průvodní list plní funkci protokolu o předběžné řídicí kontrole dle §11 vyhlášky č. 416/2004 Sb., kterou se provádí zákon č. 320/2001 Sb., zákon o finanční kontrole, ve znění pozdějších předpisů

Nájemní smlouva



S004P018HRXX

1. Základní údaje

Zadavatel: Město Hodonín zastoupen: Grauová Milana Ing. Arch.
Předkladatel: Holá Eva Mgr.
Druhá smluvní strana: Mateřská škola Hodonín, Sídlištní 2 IČ: 71197788
příspěvková organizace
Předmět smlouvy Nájemní smlouva - Mateřská škola, Hodonín, Sídlištní 2, příspěvková organizace

Předpokládaná částka: 0 Kč

Rozpočtová skladba:

2. Vyjádření předkladatele (příkazce operace): Holá Eva Mgr.

Předkladatel prověřil:

- a) nezbytnost připravované operace k zajištění stanovených úkolů a schválených záměrů a cílů orgánu veřejné správy
- b) správnost operace zejména ve vztahu k dodržení právních předpisů a opatření přijatých orgány veřejné správy v mezích těchto právních předpisů, dodržení kritérií stanovených pro hospodárny, efektivní a účelný výkon veřejné správy
- c) přijetí opatření k vyloučení nebo zmírnění provozních, finančních, právních a jiných rizik, která se při uskutečňování připravované operace mohou vyskytnout
- d) doložení připravované operace věcně správnými a úplnými podklady

Opatření ke zmírnění rizik:

HK SMLOUVA

KONTROLA

10. 12. 2014

Datum

Podpis příkazce operace

3. Vyjádření právníka (jméno): Mgr. HOLÁ

Bez připomínek

10. 12. 2014

Datum

Podpis právníka

4. Vyjádření správce rozpočtu: ing. Marián Maňák

Bez připomínek

bude přiznávána daň na výstupu

ANO

NE

17.12.14

Datum:

Podpis správce rozpočtu:

5. Připomínky právníka a správce rozpočtu jsem do smlouvy zapracoval:

Datum: Podpis předkladatele (příkazce operace):

Důvody nezpracování připomínek:

Datum: 19. 12. 2014

Podpis předkladatele (příkazce operace):

Podpis garanta:

Datum podpisu smlouvy: 00.00.0000

Podpis předkladatele (příkazce operace):

Město Hodonín

se sídlem Masarykovo nám. 1, 695 35 Hodonín

zastoupené Ing. arch. Milanou Grauovou, starostkou

bankovní spojení: Komerční banka Hodonín

č. ú.: 8010-424671/0100

IČ: 00284891

DIČ: 699001303

(dále jen pronajímatel)

a

Mateřská škola, Hodonín, Sídlištní 2, příspěvková organizace

se sídlem v Hodoníně, Sídlištní 3969/2, PSČ 695 04

zastoupena paní Blankou Emmerovou, ředitelkou školy

IČ: 71197788

(dále jen nájemce)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2201 a násl. zák.č. 89/2012 Sb.
občanský zákoník v platném znění

SMLOUVU O NÁJMU

I.

Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 3969 umístěné na pozemku p.č.st. 8346/1 v k.ú. Hodonín.
2. Budova je zapsána v katastru nemovitostí pro k. ú. Hodonín u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Hodonín na listu vlastnictví č. 10001 - Město Hodonín.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy, a to:

nebytové prostory v I.NP

č. 01	vstupní hala + chodba	o výměře 39,73 m ²
č. 02	zádveří	o výměře 4,88 m ²
č. 03	oční třída	o výměře 64,57 m ²
č. 04	třída pro děti s PAS	o výměře 45,28 m ²
č. 05	šatna dospělí	o výměře 10,90 m ²
č. 06	umývárna + WC dětí	o výměře 24,72 m ²
č. 07	ortoptická pracovna	o výměře 10,47 m ²
č. 08	pracovna spec. pedagoga	o výměře 9,41 m ²
č. 09	chodba	o výměře 10,05 m ²
č. 10	šatna dětí oční tř. a tř. PAS	o výměře 18,76 m ²
č. 11	sklad prádla a lehátek	o výměře 24,96 m ²
č. 14	zádveří	o výměře 7,26 m ²

č. 15	zádveří	o výměře 2,90 m ²
č. 16	WC	o výměře 4,81 m ²
č. 17	ředitelna	o výměře 14,84 m ²
č. 18	sklad	o výměře 8,82 m ²
č. 19	sklad	o výměře 6,21 m ²
č. 20	WC	o výměře 1,76 m ²
č. 21	šatna kuchařky	o výměře 4,70 m ²
č. 22	chodba	o výměře 13,51 m ²
č. 23	kuchyně	o výměře 17,06 m ²
č. 24	sklad	o výměře 8,30 m ²
č. 25	sklad	o výměře 6,66 m ²
č. 26	šatna	o výměře 13,60 m ²
č. 27	sklad	o výměře 11,16 m ²
č. 28	šatna TV	o výměře 8,48 m ²
č. 29	tělocvična	o výměře 39,44 m ²
č. 30	chodba	o výměře 18,38 m ²
č. 31	letní WC	o výměře 14,50 m ²
č. 32	kuchyňka	o výměře 8,84 m ²
č. 33	chodba	o výměře 9,25 m ²
č. 34	schodiště	o výměře 15,01 m ²

nebytové prostory v II.NP

č. 35	chodba	o výměře 21,62 m ²
č. 36	zádveří	o výměře 6,01 m ²
č. 37	šatna dětí log. tř. I.	o výměře 9,41 m ²
č. 38	logopedická pracovna	o výměře 15,26 m ²
č. 39	umývárna + WC dětí	o výměře 24,72 m ²
č. 40	šatna + WC dospělých	o výměře 10,39 m ²
č. 41	ložnice	o výměře 45,28 m ²
č. 42	třída logopedická I.	o výměře 64,57 m ²
č. 43	kuchyňka	o výměře 8,84 m ²
č. 44	chodba	o výměře 9,25 m ²
č. 45	sborovna	o výměře 14,50 m ²
č. 46	kuchyňka	o výměře 8,84 m ²
č. 47	třída logopedická II	o výměře 64,57 m ²
č. 48	ložnice	o výměře 45,28 m ²
č. 49	šatna + WC dospělých	o výměře 10,39 m ²
č. 50	umývárna + WC dětí	o výměře 24,72 m ²
č. 51	logopedická pracovna	o výměře 15,26 m ²
č. 52	šatna dětí logoped. II	o výměře 9,41 m ²
č. 53	zádveří	o výměře 6,01 m ²

(dále jen „předmět nájmu“).

Celkem výměra všech pronajatých nebytových prostor činí 913,55 m².

2. Situační plánec s vyznačením předmětu nájmu je nedílnou součástí této smlouvy - příloha č. 1.
3. Nájemce bude uvedené prostory užívat za účelem vykonávání činnosti mateřské školy a školní jídelny -výdejny.

III.

Práva a povinnosti

1. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých nebytových prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že jsou ve stavu způsobitelném k řádnému užívání podle této smlouvy.
2. Pronajaté nebytové prostory může nájemce užívat přiměřeně jejich povaze a stavebnímu určení a nesmí při tom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté nebytové prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi).
3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu uvedený v čl. II. této smlouvy výhradně ke sjednanému účelu, a to s péčí řádného hospodáře tak, aby nedošlo ke škodám na předmětu nájmu. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které by mu vznikly v souvislosti s užíváním nebytových prostor podle této smlouvy, a to i v důsledku činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést vlastním nákladem a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla a zároveň je povinen hradit na vlastní náklady tyto práce.
5. V případě pojistné události je nájemce povinen neprodleně o ní pronajímatele informovat.
6. Pronajímatel má ve své pojistné smlouvě pojištěnou budovu. Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do pronajímaných prostor je na vůli nájemce.
7. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu, a to drobné opravy, náklady spojené s běžnou údržbou, opravy a výměny zvláštního vybavení nebytových prostor, které slouží výhradně k provozu nájemce. Výčet drobných oprav je uveden v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
8. Pronajímatel bude provádět na svůj náklad opravy společných prostor domu a udržování podstaty budovy.
9. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
10. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých nebytových prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
11. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce (spolu s nájemcem). Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu podle této smlouvy ve výjimečných případech bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu, a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení těch prací, které není povinen zabezpečovat nájemce v předmětu nájmu dle této smlouvy, je oprávněn toto provést mimo stanovenou pracovní dobu, případně i bez přítomnosti nájemce či jiné jím pověřené osoby, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase a na tuto skutečnost nájemce upozorní.
12. Počet a přehled klíčů předaných nájemci je uveden v samostatném předávacím protokolu.
13. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen stavební úpravy) může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody, příp.

písemného souhlasu pronajímatele, jejichž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda nemůže být použita ani jako souhlas pronajímatele s provedenými stavebními úpravami.

14. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy a předpisy vydané, zejména v oblasti protipožární, bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí (např. plyn, el. energie, ovzduší, voda, odpadové hospodářství). Nájemce odpovídá za likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v pronajatém objektu. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí. V souladu s výše uvedeným se zavazuje dodržovat povinnost příslušných hlášení orgánům státní a komunální správy.
15. Za bezpečný provoz vyhrazených technických zařízení a technických zařízení (jedná se o elektro instalaci, elektrické spotřebiče, hromosvody, plynová zařízení – tj. rozvody a plynové spotřebiče, hasicí přístroje a rozvody hasební vody) zodpovídá nájemce včetně provádění technických prohlídek, revizí a dalších předepsaných kontrol. Za plnění povinností vyplývajících z předpisů o požární ochraně a dle požárně bezpečnostního řešení stavby (nebo v pronajatých prostorech) zodpovídá nájemce jako osoba odpovědná za plnění povinností na úseku požární ochrany.

IV.

Doba nájmu

1. Smlouva o nájmu se sjednává na dobu neurčitou, a to od 1.1.2015.
2. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol (zápis) o předání a převzetí.

V.

Nájemné

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné ve výši 190,- Kč/m²/rok. Celkové roční nájemné činí 173.575,- Kč.
2. Částku za bezesmluvní užívání v období od 20.6.2014 do 31.12.2014 ve výši 92.732,- Kč uhradí nájemce nejpozději do 31.12.2014 na pokladně odboru ekonomiky a financí Městského úřadu v Hodoníně nebo převodem z účtu nájemce na účet pronajímatele vedený u Komerční banky – pobočka Hodonín, č. ú. 8010-424671/0100, variabilní symbol 4101000132.
3. Počínaje měsícem lednem 2015 bude nájemné hrazeno v měsíčních splátkách ve výši 14.465- Kč, a to vždy do 15. dne příslušného měsíce, za který úhrada náleží způsobem stanoveným v odst. 2 tohoto článku.
4. Skončí-li nebo počne-li užívání v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část úplaty.
5. V souvislosti s plněním povinností pronajímatele jako plátce daně z přidané hodnoty dle § 51, odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, stanovuje se datum uskutečnění plnění osvobozeného od daně z přidané hodnoty bez nároku na odpočet daně z přidané hodnoty pro tento rok na den podpisu této smlouvy, v následujících letech vždy 1. ledna běžného roku.

VI.

Úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Obě strany se dohodly, že služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dále jen služby), zejména dodávku elektrické energie, plynu, vytápění, úklid, odvoz a likvidaci tuhého

domovního odpadu a telekomunikační služby si bude nájemce zajišťovat sám vlastním nákladem a svým jménem a pronajímatel mu k tomu poskytne jen nutnou součinnost.

2. Dodávku studené vody a odvod odpadních vod zajišťuje Mateřská škola Mozaika Hodonín, Sídlištní 3993/4, příspěvková organizace, která provádí její přefakturaci nájemci.

VII.

Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah je možné ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí v tříměsíční výpovědní lhůtě tak, aby skončil ke dni 30.6. běžného roku. Lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
2. Nájem lze ukončit i výpovědí bez výpovědní doby v případě, že jedna ze smluvních stran porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti a působí tím značnou újmu druhé straně.
3. Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení, vyzve ho pronajímatel, aby věc 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. Neuposlechně-li nájemce výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
4. Hrozí-li však v případě uvedeném v odstavci 4 naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě.
5. Pronajímatel má právo postupovat stejně, jak je uvedeno v odstavci 4, nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.
6. V případě ukončení nájmu výpovědí dle odstavců 3-6 se nájemní smlouva ruší ke dni doručení písemného oznámení o výpovědi.
7. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě výpovědi dle odstavců 3-6 pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o výpovědi, předá nájemce pronajímateli pronajaté nebytové prostory řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce je povinen odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
8. O faktickém předání a převzetí pronajatých nebytových prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

VIII.

Sankce za porušení povinností nájemce

1. V případě nesplnění povinnosti úhrady nájmu v termínu, zaplatí nájemce úrok z prodlení dle platné právní úpravy.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté nebytové prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tímto není dotčeno.

IX.

Ostatní

1. Záměr města pronajmout nebytové prostory byl v souladu se zákonem o obcích č. 128/2000 Sb., zveřejněn na úřední desce městského úřadu ve dnech od 15.6.2014 do 5.8.2014 a od 12.11.2014 do 2.12.2014.

2. O pronájmu nebytových prostor rozhodla rada města Hodonína na své schůzi dne 2.12.2014 usnesením č. 109.
3. Rada Jihomoravského kraje vyslovila dne 26.11.2014 usnesením č. 5460/14/R81 souhlas s uzavřením této smlouvy.

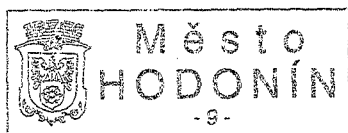
X.

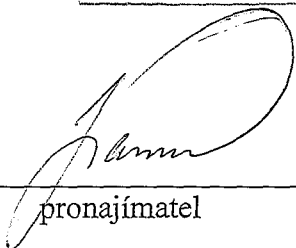
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinná je od 1.1.2015.
2. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Dvě vyhotovení obdrží nájemce a dva pronajímatel.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu přečetly a výslovně prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Hodoníně dne 22. 12. 2014

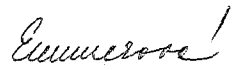
V Hodoníně dne 19. 12. 2014





pronajímatel

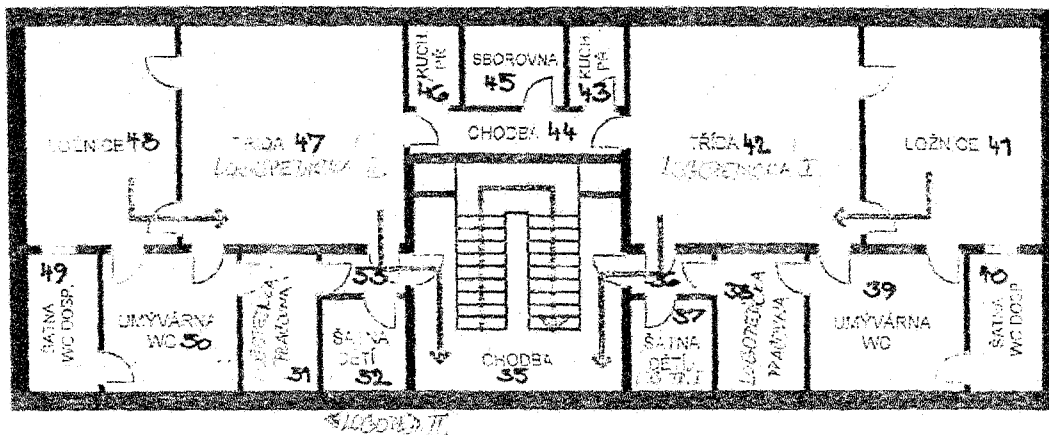
**Mateřská škola, Hodonín,
Sídliště 2** ①
příspěvková organizace
Sídliště 2, 695 04 Hodonín
tel.: 518 353 638, IČ: 71197788



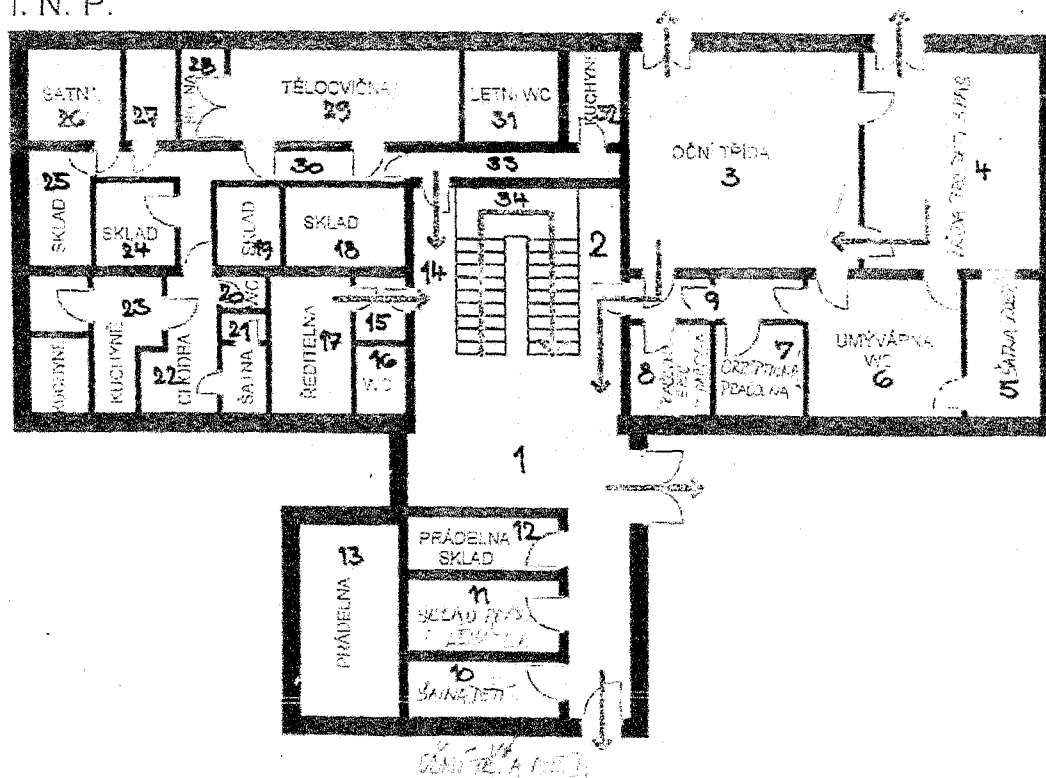
nájemce

PŮDORYSY I. A II. NP

II. N. P.



I. N. P.



Příloha č. 1

Drobné opravy

1. Za drobné opravy se považují opravy předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu nájmu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
2. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,
 - d) výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru,
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy měřičů tepla a teplé vody.
3. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení, nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
4. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.
5. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000,- Kč. Prováděli se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

Náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu

Náklady spojené s běžnou údržbou jsou náklady na udržování a čištění předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v této příloze v části „drobné opravy“ odst. 3 (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů a vnitřní nátěry.