

Smlouva o nájmu nebytových
prostor a nájmu pozemku
č. 968/2010

Střední průmyslová škola elektrotechniky a informatiky, Ostrava,
příspěvková organizace se sídlem Ostrava-Moravská Ostrava,
Kratochvílova 7/1490, PSČ: 702 00 IČ: 00602132 jednající Ing.
Jaroslavem Králem, ředitelem školy účet: Komerční banka Ostrava,
xxxxxxx/xxxx

dále jen pronajímatel

Ceská republika - Česká školní inspekce se
sídlím Praha 5 - Smíchov, Fráni Šrámka 37,
PSČ: 150 21 IČ: 00638994 jednající Mgr. Olgou
Hofmannovou, ústřední školní inspektorkou
účet: Česká národní banka Praha,
xxxxxxx/xxxx

dále jen nájemce.

Obě smluvní strany uzavírají podle ustanovení 5 3 zákona č. 116/1990
Sb. o nájmu a pronájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších
předpisů a podle ustanovení 663 a násl. Zákona č. 40/1964
Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o
nájmu nebytových prostor a nájmu pozemku
za těchto podmínek:

1.

Předmět a účel nájmu

- (1) Pronajímatel prohlašuje, že podle zřizovací listiny ze dne 4. listopadu 2009 vydané radou Moravskoslezského kraje na základě usnesení zastupitelstva kraje č. 7/463 ze dne 14. října 2009, bodu 2.3. je oprávněn pronajmout svěřený nemovitý majetek předaný k hospodaření, který je vymezen v příloze č. 1 zřizovací listiny pronajímatele (nemovitosti zapsané v LV č. 1627, k.ú. Moravská Ostrava, okres Ostrava, budova č.p. 1490, č.e. 7 občanská vybavenost na pozemku parc. č. 586/2 (výměra 1225 m²) a budova bez č.p./č.e. občanská vybavenost na pozemku prac. č. 586/1 (výměra 770 m²) a pozemek parc. č. 586/3 (výměra 1892 m²) ostatní plocha, situované mezi ulicemi: Kratochvílova, Matiční, Hrabákova a Havlíčkovu nábřeží, přičemž vstupy do objektu jsou ze všech uvedených ulic).
- (2) Na dobu delší než jeden rok je právo pronájmu nemovitého majetku podmíněno souhlasem Rady kraje. Souhlas je nedílnou součástí této smlouvy (příloha č. 2).
- (3) Pronajímatel tímto pronajímá nájemci nebytové prostory o výměře 591 m² v budově bez č.p./č.e. občanská vybavenost na pozemku parc. č. 586/1 a část pozemku parc. č. 586/3 ostatní plocha o výměře 50 rn², vše v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, ve vlastnictví kraje a v hospodaření organizace Střední průmyslová škola elektrotechniky a informatiky. Jedná se o kanceláře situované v 2. a 5. NP budovy „R“ (příloha č. 1) se vstupem z ulice Matiční, č.p. 20 a pozemek o celkové rozloze 50 rn², které budou sloužit jako sídlo nájemce za účelem výkonu činnosti krajského pracoviště České školní inspekce.

II.

Nájemné

- (1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání pronajatých prostor nájemné ve výši 40.565, Kč měsíčně, vždy do desátého dne daného měsíce, formou bankovního převodu na účet pronajímatele. Strany se dohodly, že splněno je okamžikem připsání předmětné částky na účet pronajímatele.
- (2) Smluvní strany se dohodly, že nájemné zahrnuje:
 - smluvní částku za čisté nájemné nebytových a parkovacích prostor ve výši 13.108,- Kč měsíčně.
 - paušální částku za služby spojené s užíváním nebytových prostor ve výši 2.100,- Kč za měsíc za odvoz odpadu, užívání osobního výtahu a zabezpečovacího zařízení nájemce.
 - zálohovou částku za energie, odpisy nemovitého majetku a služby recepce spojené s užíváním nebytových prostor ve výši 25.357,- Kč měsíčně. Zálohové platby budou zúčtovány v souladu s ustanovení 5 49 zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech ve znění pozdějších předpisů.Rozpis jednotlivých položek je uveden v příloze č. 1 této smlouvy.
- (3) Dohodou smluvních stran byla sjednána smluvní pokuta v případě nedodržení článku II. s tím, že dojde-li k takovému porušení, je strana, jež je v prodlení s plněním, povinna zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- (4) V případě změny cen poskytovaných služeb je pronajímatel oprávněn upravit výši záloh za tyto služby, a to formou písemného dodatku k této smlouvě s účinností od prvního dne měsíce následujícího po doručení tohoto oznámení.

III.

Doba nájmu

- (1) Nájem se sjednává:
od 1. října 2010 na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou
- (2) Nájemní poměr zaniká:
 - písemnou dohodou smluvních stran a to i bez udání důvodu.
 - písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran s tím, že tříměsíční výpovědní lhůta začíná běžet od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď z nájmu doručena druhé smluvní straně.
- (3) Pronajímatel smlouvy může vypovědět například v těchto případech:
 - nájemce užívá nemovitost v rozporu s touto smlouvou - nájemce je v prodlení se dvěma splátkami nájemného - nájemce, nebo osoby, které s nimi předmět nájmu užívají, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek v pronajatých prostorech - bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo změnách stavby, jež brání užívání pronajaté nemovitosti - nemovitost uvedená v Čl. I odst. (1) této smlouvy bude vyjmuta ze správy pronajímatele - zánik pronajímatele - bez udání důvodu
- (4) Nájemce smlouvu může vypovědět například v těchto případech:
 - nemovitost se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilá ke smlouvenému užívání
 - pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti plynoucí z této smlouvy
 - bez udání důvodu
- (5) Výpověď jedné ze smluvních stran, jakož i ostatní písemnosti se zasílají druhé smluvní straně doporučeně do jejího sídla. Vratí-li pošta takto zasílanou písemnost jako nevyzvednutou v odběrní lhůtě nebo proto, že se adresát na uvedené adrese nezdržuje, anebo, že ji

adresát odmítl převzít, má se za to, že písemnost byla doručena dne, kdy byla poštou vrácena odesílaající smluvní straně.

IV.

Povinnosti nájemce

- (1) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze k dohodnutému účelu, tj. jako sídlo společnosti. Pokud chce nájemce provozovat v objektu i jiné aktivity, které nejsou uvedeny v této smlouvě, musí před zahájením písemnou formou požádat pronajímatele o souhlas s touto činností a předložit dokumenty, které ho k provozování těchto aktivit opravňují. Veškeré aktivity musí být provozovány podle platných zákonných předpisů a norem. Veškeré pokuty a sankce vyplývající z nedodržení platných předpisů a norem hradí nájemce v plné výši na své náklady.
- (2) Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě.
- (3) Nájemce je povinen řádně pečovat o předmět nájmu, aby na něm nedošlo ke škodě, po dobu nájmu nese veškerou odpovědnost za osoby a jejich bezpečnost, za věci umístěné v pronajatých nebytových prostorách. Vzniklou škodu, způsobenou pracovníky nájemce, členy, popř. osobami, které se zúčastnily na jeho činnosti, je nájemce povinen uhradit a to buď uvedením v předešlý stav (pokud to bude možné a účelné), nebo v penězích.
- (4) Nájemce je povinen písemně bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést, jinak odpovídá za škodu, která tím pronajímateli vznikla.
- (5) Nájemce není oprávněn provádět v pronajaté nemovitosti stavební úpravy nebo podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Případný písemný souhlas udělený pronajímatelem nenahrazuje stavební či jiná povolení nezbytná k provedení stavebních úprav. Provede-li nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele na nemovitosti stavební úpravy nebo změny měnící podstatným způsobem charakter nemovitosti, je povinen uvést nemovitost do původního stavu, nedojde-li mezi ním a pronajímatelem k jiné dohodě.
- (6) Nájemce je povinen dbát, aby se stav pronajatých věcí nezhoršil, dodržovat požární, bezpečnostní, hygienické a jiné obecně závazné předpisy.
- (7) Nájemce je povinen okamžitě oznámit pronajímateli jakékoliv poškození nebo zničení předmětu nájmu.
- (8) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kdykoliv přístup do pronajatých prostor, a to i v době jeho nepřítomnosti, k provedení kontroly, případně revize stavu pronajatých věcí.
- (9) V souvislosti s dodržováním zákona č. 379/2005 Sb. nájemce zajistí školení svých zaměstnanců o zákazu kouření ve vnějších i vnitřních prostorách všech typů škol a školských zařízení dle 8 odst. 1 písm. b).

V.

Povinnosti pronajímatele

- (1) Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém jeho užívání.

- (2) Pronajímatel je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu, pokud se s nájemcem nedohodne jinak.
- (3) Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu a výkon práv vyplývajících z této smlouvy.

VI.

Závěrečná ustanovení

- (1) Tato smlouva, pokud v ní není stanoveno jinak, se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., v platném znění a občanským zákoníkem ve znění pozdějších předpisů.
- (2) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce, jeden pronajímatel. Smlouva může být měněna nebo doplněna jen písemnou dohodou smluvních stran formou číslovaných dodatků k této smlouvě.
- (3) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem vzniku nájmu, tj. 1. října 2010 a podpisu smluvních stran.
- (4) Smluvní strany prohlašují, že smlouvě rozumí a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy na této smlouvě.

V Ostravě dne 23. 8. 2010

V Praze dne 17. 8. 2010

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Ing. Jaroslav Král
ředitel školy

Mgr. Olga Hofmannová
ústřední školní inspektorka