

SMLOUVA O PRONÁJMU PROSTOR

uzavřená podle § 2201 a násl. Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Článek I Smluvní strany

Pronajímatel: Základní škola Havířov-Město M. Kudeřikové 14 okres Karviná, příspěvková organizace
Se sídlem: Havířov-Město, Marušky Kudeřikové 1143/14, 736 01
Zastoupena: Mgr. Jiřím Brabcem, ředitelem školy
IČO: 62331248
Bankovní spojení: [REDAKCE]
Číslo účtu: [REDAKCE]
(dále též „pronajímatel“)

Nájemce: NAŠE MONTESSA, z.s.
Se sídlem: K Přehradě 388/44, Životice, 736 01 Havířov
Zastoupena: Ing. Alenou Vaško, předsedkyní spolku
IČO: 05435404
(dále též „nájemce“)

Dále též obecně „smluvní strany“

Článek II Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření smlouvy.
2. Smluvní strany se zavazují, že změny dotčených údajů oznámí bez prodlení druhé smluvní straně. Písemné oznámení o změně identifikačních údajů smluvní strana zašle k rukám osob pověřené zastupováním druhé smluvní strany. V písemném oznámení o změně identifikačních údajů smluvní strana vždy uvede odkaz na číslo této smlouvy a datum účinnosti oznamované změny.
3. Pozemek p.č. 2074 v k.ú. Havířov-město/637556/, na adrese Havířov-Město M. Kudeřikové č. 1143/14, jehož součástí je budova č.p. 1143 a pozemek č. 2076/3, které jsou zapsány na LV 3992 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava je ve vlastnictví statutárního města Havířov. Statutární město Havířov, jako zřizovatel pronajímatele (dále též „zřizovatel pronajímatele“), tento majetek předalo pronajímateli k hospodaření podle Zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění pozdějších předpisů.
4. Podle ustanovení článku VII bodu 1.13 písm. a) zřizovací listiny je pronajímatel s předchozím souhlasem zřizovatele oprávněn svěřený majetek pronajmout.
5. Smlouva o nájmu nemůže být použita jako právní důvod pro zápis sídla do veřejného rejstříku.

Článek III Předmět a účel pronájmu

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci níže uvedené nebytové prostory a pozemek k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné na základě této smlouvy:
 - a) v přízemí pavilonu „D“ - 3 učebny ($3 \times 60 \text{ m}^2 = 180 \text{ m}^2$), 1 místnost (13 m^2) a část chodby (48 m^2)
 - b) v 1. patře pavilonu „D“ - 3 učebny ($3 \times 60 \text{ m}^2 = 180 \text{ m}^2$), 1 místnost (13 m^2) a část chodby (48 m^2)
 - c) ve vestibulu pavilonu „D“ - 1 místnost (10 m^2)
 - d) v pavilonu tělocvičen - 1 místnost (3 m^2)
 - e) pozemek mezi pavilonem „D“ a pavilonem DDM Asterix, p.č.2076/3 v k.ú. Havířov-město/637556/, (1196 m^2)Pronajaté nebytové prostory celkem: 495 m^2
Pronajatý pozemek celkem: 1196 m^2
(dále též „předmět pronájmu“).
2. Přesné umístění a poloha předmětu pronájmu jsou vyznačeny na plánu, který tvoří přílohy č. 1-5 a jsou nedílnou součástí této smlouvy.
3. Pronajímatel přenechává nájemci předmět pronájmu k užívání za účelem poskytování k výuce a zároveň k neformálnímu vzdělávání dětí soukromé MONTESSORI ZÁKLADNÍ ŠKOLY ÚSMĚV.
4. Nájemce přejímá předmět pronájmu od pronajímatele do pronájmu a stvrzuje, že předmět pronájmu je v řádném stavu schopném užívání k účelu dohodnutém v této smlouvě.

Článek IV Doba pronájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 9. 2019 do doby skončení povinné doby udržitelnosti projektu CZ.06.2.67/0.0/0.0/16_066/0010866 tj. na dobu 5 let od finančního ukončení projektu. Finančním ukončením projektu se rozumí den, ke kterému je uskutečněna poslední platba spojená s realizací projektu CZ.06.2.67/0.0/0.0/16_066/0010866 ze strany řídicího orgánu. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o této skutečnosti do 10 kalendářních dní.
2. Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou s možností dalšího prodloužení. Nájemce bere na vědomí, že o prodloužení pronájmu je oprávněn rozhodnout příslušný orgán zřizovatele pronajímatele.

Článek V Cena za pronájem

1. Cena za pronájem nebytových prostor činí $144 \text{ Kč/m}^2/\text{rok}$ za nebytové prostory, což představuje 50% z ceny obvyklé za pronájem nebytových prostor v budově školy. Cena za pronajatý pozemek činí symbolickou $1 \text{ Kč/m}^2/\text{rok}$.
Roční nájemné za užívání nebytových prostor (495 m^2) činí: $71\,280,-\text{Kč}$.
Roční nájemné za užívání pozemku (1196 m^2) činí: $1\,196,-\text{Kč}$
Roční nájemné celkem činí: $72\,476,-\text{Kč}$.
2. Úhrada nájemného je splatná měsíčně nejpozději do 15. dne následujícího měsíce, počínaje zářím 2019. Výše úhrady činí vždy $6\,039,70 \text{ Kč}$. Nájemné uhradí nájemce na účet pronajímatele u [redacted]. Úhrada nájemného je považována za zaplacenou dnem připsání na účet pronajímatele.

 2 

Článek VI Úhrada za poskytované služby

1. Pronajímatel se zavazuje platit nájemci za služby mu poskytované v souvislosti s užíváním předmětu pronájmu, a to za odběr elektrické energie, vodného a stočného úhradu ve výši 1 800,- Kč/1 rok/ 1 žák. (výpočet proveden z nákladů spotřeby na 1 žáka za 1 rok) a za odběr tepla úhradu ve výši 72 400,- Kč/ 1 rok (výpočet proveden z ročních nákladů na pronajatou vytápěnou plochu). Tyto služby jsou účtovány paušálně, a tudíž se nezúčtovávají.
2. Úhrada za výše poskytované služby je splatná měsíčně nejpozději do 15. dne následujícího měsíce, počínaje zářím 2019. Výše úhrady činí vždy 7240,- Kč za odběr tepla a 180,- Kč x aktuální počet žáků za odběr elektrické energie, vodného a stočného. Za měsíce červenec a srpen se úhrada za poskytované služby nehradí.
3. V případě, že se zvýší počet žáků, zvýší se úhrada služeb v souvislosti s užíváním předmětu pronájmu, a to za odběr elektrické energie, vodného a stočného o 1 800,- Kč/1 rok (o 180,- Kč/ 1 měsíc) za každého dalšího žáka.
4. Úhradu za poskytované služby nájemce uhradí na účet pronajímatele u [REDACTED].
[REDACTED] Úhrada za poskytované služby je považována za zaplacenou dnem připsání na účet pronajímatele.
5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit úhradu za poskytované služby, dojde-li ke změně cen u dodavatelů, je však povinen tuto změnu písemně nájemci oznámit.
6. Pro případ prodlení v úhradě úhrad za poskytované služby si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

Článek VII Podmínky pronájmu

1. Nájemce je povinen užívat předmět pronájmu pouze v rozsahu a k účelu stanovenému touto smlouvou.
2. Nájemce není oprávněn přenechat předmět pronájmu do užívání třetí osobě.
3. Nájemce je povinen udržovat předmět pronájmu v takovém stavu, který odpovídá běžnému opotřebení. Za tím účelem je povinen na vlastní náklady provádět:
 - a) běžnou údržbu předmětu pronájmu (udržování a čištění včetně zařízení a vybavení, malování, opravu omítek, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů u umyvadel a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům, sekání travnaté plochy)
 - b) drobné opravy v předmětu pronájmu (opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků, opravy žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru, opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů a zásuvek, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů, opravy vodovodních výtoků, mísících baterií, umyvadel a skříní, uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení).
4. Pokud se vyskytnou poruchy přesahující možnosti běžné údržby a oprav, je nájemce povinen tyto poruchy bez zbytečného odkladu prokazatelným způsobem oznámit pronajímateli. Pronajímatel pak provede nápravu zjištěných nedostatků na vlastní náklady. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která by nesplněním povinnosti opravy vznikla.

5. Nedostatky ve stavu užívaných prostor způsobené činností či nečinností pronajímatele musí odstranit pronajímatel na své náklady nebo je tyto povinen zaplatit nájemci, pokud je tento dá na své náklady odstranit.
6. Pronajímatel nemá právo během trvání pronájmu o své vůli měnit pronajatý předmět pronájmu.
7. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé v průběhu pronájmu, pokud tyto byly způsobeny v souvislosti s činností nájemce. Takto vzniklé škody na majetku a zdraví je nájemce povinen uhradit vlastními prostředky.
8. Smluvní strany se dohodly, že provádění potřebných revizí, opravu a údržbu, požární ochranu, dodržování hygienických předpisů, týkajících se předmětu pronájmu, bude zajišťovat pronajímatel na své náklady včetně následného odstranění zjištěných závad vyplývajících z revizí, kontrol, technických prohlídek pronajatých částí nemovité věci.
9. Nájemce je povinen umožnit zástupcům pronajímatele v případě potřeby vstup do předmětu pronájmu.
10. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že při podpisu smlouvy obdržel od pronajímatele klíče od vchodu pavilonu „D“, brány na travnatou plochu, dveří na travnatou plochu, učeben a místností uvedených v článku III. odst. 1, body a – e.
11. Nájemce je oprávněn technického zhodnocení předmětu pronájmu (stavební úpravy odborných učeben, bezbariérovost, úprava sociálního zařízení a instalace schodolezu) a umístěním stavby odborné venkovní učebny na pozemku města parc.č. 2073/3 (dále též „technické zhodnocení“) v rozsahu projektu CZ.06.2.67/0.0/0.0/16_066/0010866 a to na základě článku X. této smlouvy a rozhodnutí zastupitelstva ze dne 28.1.2019, usnesením č. 82/4ZM/2019.
12. Nájemce se zavazuje, že nebude požadovat po zřizovateli pronajímatele finanční vyrovnání provedeného technického zhodnocení předmětu pronájmu po uplynutí doby udržitelnosti projektu.
13. Nájemce prohlašuje, že si nečiní a do budoucna nebude činit žádné nároky v souvislosti s realizací technického zhodnocení předmětu nájmu.

Článek VIII Skončení pronájmu

1. Pronájem skončí uplynutím sjednané doby dle článku IV. této smlouvy.
2. Před uplynutím sjednané doby dle odst. 1 tohoto článku může být nájemní vztah ukončen písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí.
3. Nájemce má právo vypovědět nájem i před uplynutím sjednané doby,
 - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, pro níž byl předmět pronájmu pronajat,
 - b) přestane-li být předmět pronájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, pro níž byl pronajat,
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo z právních předpisů.
4. Pronajímatel má právo vypovědět nájem i před uplynutím sjednané doby,
 - a) užívá-li nájemce předmět pronájmu k jinému účelu než bylo sjednáno v článku III. odst. 3 této smlouvy,
 - b) přenechá-li nájemce předmět pronájmu k užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele,
 - c) je-li nájemce po dobu delší než tři měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za poskytované služby,
 - d) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo z právních předpisů,
 - e) potřebuje-li předmět pronájmu pro své užívání, potřeby nebo pro svou činnost,
 - f) má-li být budova, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu pronájmu.

5. Výpověď musí být písemná a musí být uveden její důvod.
6. Výpovědní doba se sjednává v délce tří měsíců a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.
7. Poslední den trvání pronájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět pronájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
8. V případě skončení pronájmu před uplynutím sjednané doby pronajímatel případný přeplatek nájemného vrátí do 15 dnů ode dne skončení nájmu na účet, který nájemce uvede.

Článek IX **Sankce**

1. Poruší-li nájemce ujednání uvedená v článku V. a VI. a VII. této smlouvy, bude pronajímatel účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč, slovy: jeden tisíc korun českých, za každé porušení.
2. Smluvní pokuta je splatná na základě pronajímatelem vystavené faktury, doba splatnosti se sjednává v délce 15 dnů ode dne doručení faktury.

Článek X **Doložka platnosti**

Pronájem schválila Rada města Havířova v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 Zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, dne 14. 1. 2019, na 6. Schůzi Rady města Havířova, č. usnesení 258/6RM/2019.

Článek XI **Závěrečné ustanovení**

1. Tento závazkový vztah se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Odpověď na nabídku s pozměňovacím dodatkem nebo odchylkou (§ 1740 odst. 3 občanského zákoníku) není přijata, pokud druhá smluvní strana tuto odpověď výslovně písemně nepotvrdí jako přijetí nabídky na uzavření smlouvy.
3. Tato smlouva, její případné dodatky či dohody o ukončení tohoto smluvního vztahu budou uveřejněny v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv).
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel jako osoba uvedená v 2 odst. 1 zákona o registru smluv, zajistí zveřejnění smlouvy nejpozději do 15 kalendářních dnů ode dne podpisu této smlouvy smluvní stranou, která ji podepisuje jako druhá v pořadí.
5. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými smluvními stranami.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž obdrží dvě pronajímatel a dvě nájemce.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvní stranou, která ji podepisuje jako druhá v pořadí, účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
9. Přílohy č. 1 – Plánek pronajatých prostor v přízemí pavilonu „D“

- č. 2 – Plánek pronajatých prostor v 1. NP pavilonu „D“
- č. 3 – Plánek pronajaté místnosti v pavilonu tělocvičen
- č. 4 – Plánek pronajaté místnosti ve vestibulu pavilonu „D“
- č. 5 – Plánek pronajatého pozemku mezi pavilonem „D“ a pavilonem DDM Asterix

Haviřov dne 4.2.2019.....

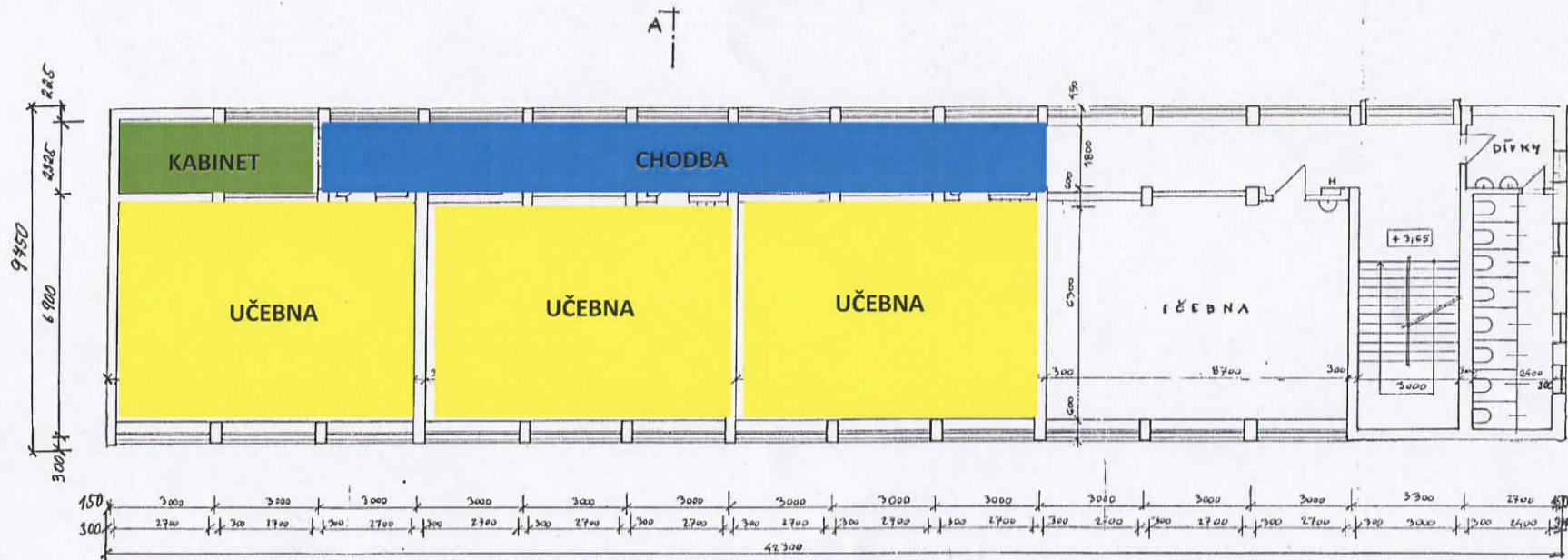
Haviřov dne 4.2.2019.....

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Příloha č. 2 – Plánek pronajatých prostor v 1. patře pavilonu „D“

Handwritten signature or initials in blue ink.



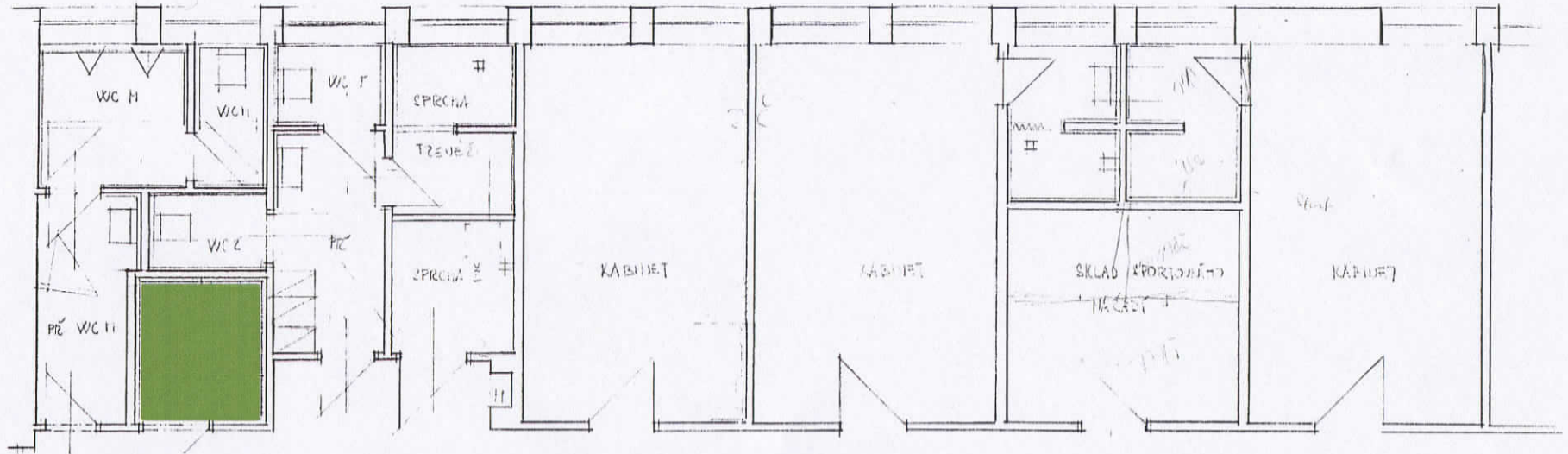
PAVILON D

ZODP. PROJEKTANT	VY
DÍLČÍ POL	
MÍSTO	HAVÍŘOV
NÁZEV STAVBY	INVESTOR
	ZŠ M. KUDERŮV HAVÍŘOV
1. PATRO	

Příloha č. 3 – Plánek pronajaté místnosti v pavilonu tělocvičen

Handwritten signature or initials in blue ink.

3 | 2
ALT1



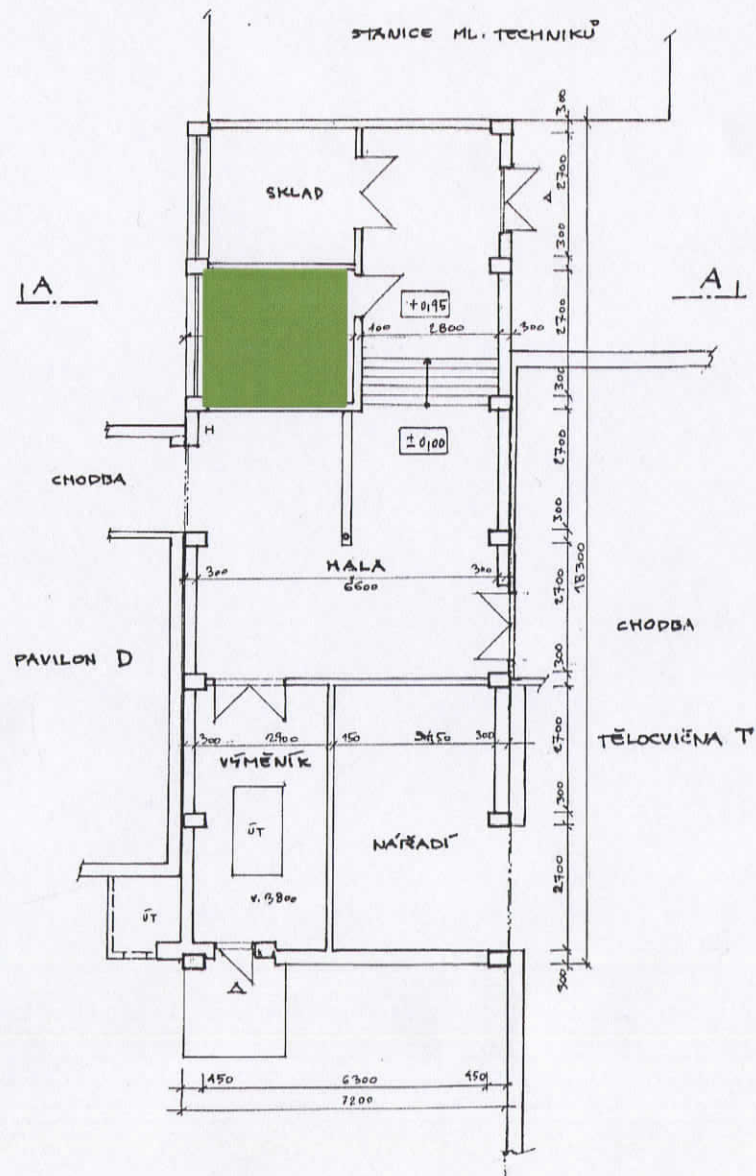
VSTUP DO PAVILONU „D“

CHODBA U TĚLOCVIČEN



P. H.

Příloha č. 4 - Plánek pronajaté místnosti ve vestibulu pavilonu „D“



OBJEKT CH

ZODP. PROJEKTANT ZIKŠ PDL	VYPRACOVAL ZIKŠ PDL	DAV a.s. Zengrova 19 Ostrava 3 tel.: 069/35 37 05	
MÍSTO: HAVÍŘOV	INVESTOR: ÚM HAVÍŘOV	FORMÁT	2 A4
NÁZEV STAVBY ZŠ M. KUDERŮKOVÉ HAVÍŘOV	Z59	DATAUM	11. 97
SPOJOVACÍ KRČEK		Č. ZAK.	13/ 90/ 97
		MÉR. v. č.	27
		MÉR.	1:100

Příloha č. 5 – Plánek pronajatého pozemku mezi pavilonem „D“ a pavilonem DDM Asterix

P. N.

