

## Smlouva o nájmu nebytových prostor a pozemku

uzavřená dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi následujícími smluvními stranami:

**Statutární město Prostějov,**

se sídlem Prostějov, nám. T. G. Masaryka 130/14, PSČ: 796 01,  
IČ: 002 88 659, DIČ: CZ00288659,

zastoupené náměstkem primátorky Mgr. Jiřím Pospíšilem na základě plné moci ze dne 06.10.2015,  
(dále jen pronajímatel),

a

**Střední zdravotnická škola, Prostějov, Vápenice 3,**

se sídlem 796 01 Prostějov, Vápenice 3,

IČ: 005 99 212,

zastoupená ředitelkou školy Mgr. Marií Dostálovou,  
(dále jen nájemce),

v tomto znění:

### I.

Pronajímatel prohlašuje, že je vylučným vlastníkem pozemku p.č. 5480 v k.ú. Prostějov, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 2985 (Vápenice 3 v Prostějově). Tato nemovitá věc je zapsána v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Prostějov, na LV č. 10001 pro obec a k.ú. Prostějov. Pronajímatel prohlašuje, že jako vlastník výše uvedené nemovité věci je oprávněn ji, resp. její části, nájmem pronajmout, a že na ní nevznou ke dni podpisu této smlouvy žádná práva či povinnosti, které by bránily jejímu řádnému užívání dle této smlouvy.

### II.

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání veškeré nebytové prostory umístěné ve 4. nadzemním podlaží stavby občanského vybavení č.p. 2985 (Vápenice 3 v Prostějově) uvedené v čl. I. této smlouvy vyznačené růžově v situačním plánu č. 1, který je nedílnou součástí této smlouvy, o celkové rozloze 477,95 m<sup>2</sup>, veškeré nebytové prostory umístěné ve 3. nadzemním podlaží stavby občanského vybavení č.p. 2985 (Vápenice 3 v Prostějově) uvedené v čl. I. této smlouvy vyznačené růžově v situačním plánu č. 2, který je nedílnou součástí této smlouvy, o celkové rozloze 873,42 m<sup>2</sup>, nebytový prostor umístěný ve 2. nadzemním podlaží stavby občanského vybavení č.p. 2985 (Vápenice 3 v Prostějově) uvedené v čl. I. této smlouvy vyznačený růžově v situačním plánu č. 3, který je nedílnou součástí této smlouvy, o rozloze 69 m<sup>2</sup>, nebytové prostory umístěné v 1. nadzemním podlaží stavby občanského vybavení č.p. 2985 (Vápenice 3 v Prostějově) uvedené v čl. I. této smlouvy vyznačené růžově v situačním plánu č. 4, který je nedílnou součástí této smlouvy, o celkové rozloze 303,87 m<sup>2</sup> (dále jen „pronajaté nebytové prostory“) a část pozemku p.č. 5480 v k.ú. Prostějov uvedeného v čl. I. této smlouvy o výměře 1.675 m<sup>2</sup> vyznačenou v situační mapce č. 5, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „pronajatý pozemek“), za účelem provozování střední školy (pronajaté nebytové prostory a pronajatý pozemek jsou dále označovány společně jako „pronajaté nemovitosti“).
2. Po dobu účinnosti této smlouvy může nájemce využívat pro příchod, průchod a odchod svých zaměstnanců, studentů a třetích osob společný vstup do budovy, společné chodby a schodiště umístěné v 1., 2., 3. a 4. nadzemním podlaží stavby občanského vybavení č.p. 2985 (Vápenice 3 v Prostějově) uvedené v čl. I. této smlouvy a pro zajištění vytápění stavby občanského vybavení č.p. 2987 (Rejskova 4 v Prostějově) na pozemku p.č. 5483 v k.ú. Prostějov a stavby občanského vybavení č.p. 2985 (Vápenice 3 v Prostějově) na pozemku p.č. 5480 v k.ú. Prostějov kotelnou nacházející se v 1. podzemním podlaží stavby občanského vybavení č.p. 2985 (Vápenice 3 v Prostějově) uvedené v čl. I. této smlouvy vyznačené šrafováním v situačních plánech č. 1 až 4 a 6, které jsou nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „společné prostory“).

### III.

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci pronajaté nemovitosti do užívání s účinností od 01.11.2015 na dobu neurčitou.
2. Nájem skončí dohodou stran nebo písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran, a to i bez udání důvodu.
3. Výpovědní lhůta je jeden rok a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je v případě ukončení nájmu nájemce povinen vrátit pronajímateli pronajaté nemovitosti ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a nejpozději v den ukončení platnosti této smlouvy. V případě prodloužení nájmu se předáním pronajatých nemovitostí při skončení nájmu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý kalendářní den prodloužení bez ohledu na zavinění při plnění této povinnosti. Ujednání o smluvní pokutě nevyklučuje uplatnění nároku pronajímatele na náhradu vzniklých škod v plné výši.

### IV.

1. Výše nájemného za pronajaté nemovitosti se sjednává dohodou a činí celkem **298.000 Kč** (slovy: dvěsta-devadesátosm tisíc korun českých) ročně (z toho nájemné za pronajaté nebytové prostory činí 296.325 Kč ročně a nájemné za pronajatý pozemek činí 1.675 Kč ročně). Nájemné bude placeno ve čtvrtletních splátkách ve výši **74.500 Kč**, které jsou splatné vždy do posledního dne kalendářního čtvrtletí, za který se nájemné platí (tj. vždy do 31.03., 30.06., 30.09. a 31.12.). Nájemné se nájemce zavazuje platit na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Prostějov, č.ú. 19-1505517309/0800, variabilní symbol 5003000064 (nájemné bude placeno nájemcem bez vystavování faktur pronajímatelem). Do nájemného nejsou zahrnuty úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním pronajatých nebytových prostor.
2. Nájemné bude pronajímatel formou reinvestice používat na opravy a údržbu stavby občanského vybavení č.p. 2985 (Vápenice 3 v Prostějově) uvedeně v čl. I. této smlouvy.
3. V případě prodloužení nájmu se zaplacením nájemného dle ujednání odst. 1 tohoto článku se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodloužení.

### V.

O uzavření této smlouvy rozhodla v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, Rada města Prostějova na schůzi konané dne 20.10.2015 usnesením č. 5932.

Záměr Statutárního města Prostějova pronajmout předmětné nemovitosti byl v souladu s ustanovením § 39 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Prostějova a způsobem umožňujícím dálkový přístup po dobu od 29.09.2015 do 15.10.2015.

K uzavření této smlouvy byl udělen souhlas usnesením Rady Olomouckého kraje č. UR/77/19/2015 dne 17.09.2015.

### VI.

1. Nájemce prohlašuje, že je náležitě obeznámen s technickým stavem pronajatých nemovitostí ke dni podpisu této smlouvy a tento stav považují obě smluvní strany za plně způsobilý ke smluvenému užívání. Pronajímatel předal nájemci před podpisem této smlouvy veškerou jemu dostupnou technickou dokumentaci.
2. Pronajímatel je povinen pronajaté nemovitosti vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Pronajímatel se zavazuje hradit po dobu účinnosti této smlouvy veškeré náklady na opravy a údržbu pronajatých nemovitostí, včetně zajištění a úhrady nákladů na zpracování revizí vyhrazených zařízení (zejména revize elektrických zařízení, hromosvodů, plynových zařízení a hasicích přístrojů) v pronajatých nemovitostech, vyjma nákladů běžné údržby a drobných oprav, které dle odst. 7 tohoto článku nese ze svého nájemce.
3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do pronajatých nebytových prostor a na pronajatý pozemek za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému v této smlouvě.
4. Nájemce je oprávněn provádět stavební či technickou činnost, úpravy pronajatých nemovitostí či jejich jiné změny jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Současně je povinen při provádění takových úprav postupovat podle příslušných právních a technických norem (ohlášení stavby, stavební povolení apod.). V případě porušení takových právních nebo technických norem uhradí nájemce pronajímateli

- vzniklou škodu. O provedených úpravách se nájemce zavazuje informovat písemně pronajímatele nejpozději do 1 měsíce po jejich provedení.
5. Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté nemovitosti nebo jejich část do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
  6. Nájemce je povinen dodržovat v pronajatých nebytových prostorách a na pronajatém pozemku požární a bezpečnostní předpisy.
  7. Nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých nemovitostí. Smluvní stany se dohodly, že při výkladu pojmů „běžná údržba“ a „drobné opravy“ budou postupovat podle § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., který se provádí občanský zákoník, ve znění účinném ke dni 31. 12. 2013. Po přijetí nové právní úpravy budou smluvní strany při výkladu těchto pojmů postupovat podle nových platných právních předpisů, které budou uvedené pojmy vymezovat.
  8. Nájemce se zavazuje umožnit uživatelům stavby občanského vybavení č.p. 2985 (Vápenice 3 v Prostějově) uvedené v čl. I. této smlouvy v nezbytném rozsahu využití stojanů na kola umístěných na pronajatém pozemku pro odstavení jízdních kol.
  9. V případě porušení některé z podmínek uvedených v odst. 2 až 8 tohoto článku nájemcem, se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč v každém jednotlivém případě.
  10. V případě porušení některé z podmínek uvedených odst. 2 až 8 tohoto článku nájemcem nebo v případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného dle ujednání čl. IV odst. 1 této smlouvy je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit po splnění povinností uvedených v odst. 11 tohoto článku.
  11. V případě, že pronajímatel zjistí porušení některé z podmínek uvedených v odst. 2 až 8 tohoto článku ze strany nájemce nebo v případě prodlení nájemce s placením nájemného je pronajímatel povinen zaslat nájemci písemné upozornění na zjištěné nedostatky a poskytnout mu lhůtu nejméně jeden měsíc ke sjednání nápravy. Nedojde-li v uvedené lhůtě k nápravě, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit. Odstoupení od smlouvy dle odst. 10 tohoto článku musí mít písemnou formu a musí být doručeno nájemci. Odstoupení pronajímatele od smlouvy je účinné dnem doručení písemného odstoupení od smlouvy nájemci.
  12. Pronajímatel potvrzuje, že stavba občanského vybavení č.p. 2985 (Vápenice 3 v Prostějově) uvedená v čl. I. této smlouvy je řádně pojištěna, a že pronajaté nebytové prostory jsou stavebně určeny k účelu užívání sjednanému v této smlouvě.
  13. Nájemce je oprávněn umístit na stavbě občanského vybavení č.p. 2985 (Vápenice 3 v Prostějově) uvedeně v čl. I. této smlouvy a před pronajatými nebytovými prostorami firemní označení, které je po ukončení nájmu dle této smlouvy nájemce povinen odstranit na vlastní náklady.
  14. Nájemce svým podpisem na této smlouvě potvrzuje, že mu byly pronajaté nemovitosti pronajímatelem fyzicky předány před podpisem této smlouvy.

## VII.

1. Pronajímatel dle této smlouvy žádné služby nájemci neposkytuje ani nezabezpečuje.
2. Nájemce se zavazuje nejpozději do 31.12.2015 uzavřít s dodavatelem služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním pronajatých nebytových prostor, písemnou dohodu o úhradě nákladů za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním pronajatých nebytových prostor.
3. Nájemce se zavazuje nejpozději do 31.12.2015 uzavřít s uživateli stavby občanského vybavení č.p. 2985 (Vápenice 3 v Prostějově) uvedené v čl. I. této smlouvy písemnou dohodu o úhradě alikvotního podílu nákladů na dodávky elektrické energie, dodávky vody včetně stočného a dodávky plynu a služeb souvisejících se zajišťováním dodávek tepla do stavby občanského vybavení č.p. 2985 (Vápenice 3 v Prostějově) uvedené v čl. I. této smlouvy, úhradě alikvotního podílu nákladů na stočném z dešťové vody, údržbu, opravy a úklid společných prostor.
4. V případě porušení některého ze závazků uvedených v odst. 2 a 3 tohoto článku nájemcem je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupení pronajímatele od smlouvy je účinné okamžikem doručení písemného odstoupení od smlouvy nájemci. Odstoupením od smlouvy se tato smlouva ruší s účinky ex nunc, tj. do okamžiku účinnosti odstoupení od smlouvy zůstávají práva a povinnosti smluvních stran vzniklá na základě této smlouvy zachována.
5. Pronajímatel se zavazuje při sjednání užívání prostor ve stavbě občanského vybavení č.p. 2985 (Vápenice 3 v Prostějově) uvedené v čl. I. této smlouvy zavázat uživatele uvedených prostor k povinnosti uzavřít s nájemcem písemnou dohodu o úhradě alikvotního podílu nákladů na dodávky elektrické energie, dodávky vody včetně stočného a dodávky plynu a služeb souvisejících se zajišťováním dodávek tepla do stavby občanského vybavení č.p. 2985 (Vápenice 3 v Prostějově) uvedené v čl. I. této smlouvy, úhradě alikvotního podílu nákladů na stočném z dešťové vody, údržbu, opravy a úklid společných prostor.
6. Nájemce se zavazuje zajistit obsluhu kotelny nacházející se v 1. podzemní podlaží stavby občanského vybavení č.p. 2985 (Vápenice 3 v Prostějově) uvedené v čl. I. této smlouvy včetně jejího provozu, údržby a

oprav v souladu a v termínech stanovených příslušnými právními předpisy, zajistit veškeré další činnosti související s provozem předmětné kotelny (vyjma revizí a odborných prohlídek vyhrazených zařízení) a zavazuje se dodržovat při provozu kotelny požární, bezpečnostní a další právní předpisy. Po dobu účinnosti této smlouvy se nájemce zavazuje zajišťovat všem dalším uživatelům prostor ve stavbě občanského vybavení č.p. 2985 (Vápenice 3 v Prostějově) dodávky tepla.

#### VIII.

1. Pokud není v této smlouvě výslovně uvedeno jinak, řídí se vzájemné smluvní vztahy účastníků této smlouvy zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy pro pronajímatele a pro nájemce přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran. V případě převodu pronajatých nebytových prostor nebo nemovitostí uvedených v čl. I této smlouvy přecházejí práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na budoucí vlastníky.
3. Nájemce se zavazuje písemně informovat pronajímatele prostřednictvím Odboru správy a údržby majetku města Magistrátu města Prostějova nejpozději do 10 kalendářních dnů ode dne, kdy ke změně došlo, o změně svého názvu nebo sídla; v případě nesplnění některého ze závazků uvedených výše se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč v každém jednotlivém případě.

#### IX.

1. Změny této smlouvy mohou být prováděny pouze písemnými dodatky ke smlouvě podepsanými oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor a pozemku nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 01.11.2015.
3. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor a pozemku v plném rozsahu nahrazuje Smlouvu o nájmu nebytových prostor a pozemku č. 2009/16/341 uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem dne 31.07.2009 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 06.10.2009.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena svobodně, vážně a srozumitelně, nikoli pod nátlakem nebo v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují níže své vlastnoruční podpisy.
5. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor a pozemku je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno a pronajímatel tři vyhotovení.

V Prostějově dne 24. 10. 2015.

za Statutární město Prostějov:

za Střední zdravotnickou školu, Prostějov, Vápenice 3:

  
Mgr. Jiří Pospíšil  
náměstek primátorky  
Statutárního města Prostějova

Střední zdravotnická škola,  
Prostějov, Vápenice 3  
sídlí: Vápenice 2985/3  
796 01 Prostějov, tel. 582 343 861  
Mgr. Marie Dostálová  
ředitelka Střední zdravotnické školy, Prostějov,  
Vápenice 3