NÁJEMNÍ SMLOUVA 1/2019

Pronajímatel: **Základní škola Hlučín, Hornická 7, okres Opava, příspěvková organizace**

se sídlem: Hornická 7/1266, 748 01 Hlučín
zastoupená ředitelem školy Mgr. Martinem Frankem
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Hlučín
č.ú.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
IČ: 75027119, DIČ: CZ75027119
Tel. xxxxxxxxxxxxxxxxx, e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(jako „pronajímatel“)

Nájemce: **Mateřská škola a základní škola speciální DIAKONIE ČCE Ostrava**

se sídlem: U Cementárny 23/2193, 703 00 Ostrava - Vítkovice
zastoupená: PaedDr. Irena Johanka Savková, ředitelka školy
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
č.ú. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
IČO: 71197575
Tel.: xxxxxxxxxxxxxxxxxx, e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(jako nájemce)

uzavírají podle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto nájemní smlouvu:

I.
Předmět nájmu

1. Město Hlučín je dle příslušných ustanovení zák. č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, vlastníkem pozemku parc. č. 2088/18 – zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, na LV č. 3062 pro obec a k.ú. Hlučín, jehož součástí je budova č.p. 1265 – stavba občanského vybavení. Dle zřizovací listiny Základní školy Hlučín, Hornická 7, okres Opava, příspěvková organizace je tato budova předána k hospodaření příspěvkové organizaci.

2. Pronajímatel pronajímá nájemci část nebytových prostor v I. NP budovy čp. 1265 v k.ú. Hlučín – místnosti č. 1 – 12 o celkové výměře 168,39 m^2, a to vše dle přiloženého zákresu půdorysu I. NP budovy, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „předmět nájmu“ nebo „pronajaté prostory“), a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné dle čl. III. této smlouvy.

3. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu a tento bez výhrad akceptuje.

II.
Účel nájmu

1. Předmět nájmu je nájemci pronajat za účelem užívání prostorů k činnosti a provozu Mateřské školy a základní školy speciální DIAKONIE ČCE Ostrava dle zápisu této školy do Rejstříku škol a školských zařízení a její zřizovací listiny.

2. Pronajaté prostory se nájemce zavazuje užívat přiměřeně jejich povaze a v souladu s jejich stavebním určením vyplývajícím z kolaudačního rozhodnutí a nesmí přitom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.

III.
Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá s účinností od 01. 11. 2019 na dobu neurčitou.

IV.
Nájemné

1. Nájemné činí 70,- Kč/m^2/měsíc, tj. 141.448,- Kč/rok a bude hrazeno 2 x ročně vždy v částce 70.724,- Kč, a to vždy do 30. 6. a do 31.12 kalendářního roku, za který je hrazeno.
Nájemné za období od 1. 11. 2019 do 31. 12. 2019 ve výši 23.575,-Kč bude nájemcem uhrazeno do 23. 12. 2019.

2. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č. účtu 1850404399/0800, VS 12019.

3. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 10% dlužného nájemného. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, která pronajímateli vznikne porušením povinnosti nájemce platit nájemné. Vznikne-li pronajímateli porušením povinnosti nájemce platit nájemné škoda, je oprávněn požadovat její úhradu v plné výši.
V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši 10,- Kč za každý i započatý den prodlení.

4. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci dodávku elektrické energie, plynu, vody, tepla a odvoz a odvádění odpadních vod. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli zálohu na úhradu nákladů na poskytování uvedených plnění ve výši 1.000,- Kč/měsíc, a to vždy do 15 dne každého kalendářního měsíce. Vyúčtování nákladů a záloh za jednotlivá plnění bude provedeno po obdržení vyúčtování od jednotlivých dodavatelů.

5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvyšovat nájemné o průměrnou roční míru inflace. O tomto zvýšení pronajímatel nájemce předem písemně vyrozumí.

V.
Ostatní ujednání

Nájemce se zavazuje:

- řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné,
- užívat pronajaté prostory v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a pouze k účelu uvedenému v čl. II. této smlouvy,
- běžnou údržbu předmětu nájmu bude nájemce zajišťovat sám na své náklady, ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho opravy provádí pronajímatel,
- bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností pronajímateli vznikne,
- nájemce nese odpovědnost za škody, které pronajímateli vznikly v souvislosti s užíváním pronajatých prostorů, a to i v důsledku činností nebo jednání třetích osob, kterým nájemce umožnil vstup do pronajatých prostorů, resp. které se zde zdržují se souhlasem nájemce, popř. které se zdržují v pronajatých prostorech v souvislosti s účelem nájmu a všemi dalšími s tím souvisejícími činnostmi, vykonávanými nájemcem v pronajatých prostorech,
- nájemce nesmí realizovat žádné změny či úpravy pronajatých prostorů či stavební práce v pronajatých prostorech bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Veškeré náklady spojené s realizací změn či úprav pronajatých prostorů či stavebních prací v pronajatých prostorech budou hrazeny nájemcem. Dojde-li provedením změn či úprav pronajatých prostorů či stavebních prací v pronajatých prostorech k jejich zhodnocení, nájemce nemá při skončení nájmu nárok na úhradu nákladů vynaložených na jejich realizaci a v souvislosti s nimi, resp. na jakékoliv vypořádání či vyrovnání v souvislosti s uvedeným.

  Provede-li nájemce změny či úpravy pronajatých prostorů či stavební práce v pronajatých prostorech bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je povinen uvést pronajaté prostory do původního stavu na své vlastní náklady, jakmile o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele pronajaté prostory do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět s **jednoměsíční výpovědní dobou** počínající prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci. Výpověď musí být podána písemně,
- umožnit na požádání pronajímateli prohlídku a kontrolu pronajatých prostorů,
- dodržovat v plném rozsahu veškeré právní předpisy a normy na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany,
- nedat pronajaté prostory, resp. jejich část do podnájmu, resp. nepřenechat je k užívání třetí osobě,
- pronajaté prostory včetně prostoru kolem nich udržovat v řádném a čistém stavu,
- zodpovídat za zařízení, které je součástí vybavení pronajatých prostorů, a případné poškození a ztráty uhradit,
- provádět pravidelné revize pronajatých prostor a jejich vybavení(elektroinstalace, hasící přístroje atd.).

VI.
Ukončení smlouvy

1. Nájem lze vypovědět ze strany nájemce i pronajímatele. Výpověď musí být podána písemně do konce období školního vyučování, tj. nejpozději ke dni 30. 6. Výpovědní doba činí jeden rok a počíná běžet prvním dnem měsíce července následujícím po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně a skončí dnem 30. června následujícího kalendářního roku. Vyplývá-li z dalších ustanovení této smlouvy jiná úprava výpovědní doby, úprava výpovědní doby podle této věty se nepoužije.

2. V případě ukončení nájmu se nájemce zavazuje pronajaté prostory vyklidit a vrátit je pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a to k poslednímu dni trvání nájmu.

3. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že nebudou-li pronajaté prostory vyklizeny v době dle odst. 3. tohoto článku, mohou být vyklizeny pronajímatelem na náklady nájemce, přičemž pronajímatel neodpovídá za případné škody způsobené nájemci při jejich vyklizení.

4. Nezaplatí-li nájemce nájemné v termínu dle čl. IV. této smlouvy nebo poruší-li jinou svou povinnost plynoucí mu z této smlouvy, pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v **jednoměsíční výpovědní době**. Výpověď musí být podána písemně. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena nájemci.

5. Jestliže nájem skončí do 3 let od účinnosti této nájemní smlouvy, nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli částku 115.000,- Kč z důvodu provedení úprav předmětu nájmu pronajímatelem na jeho vlastní náklady pro potřeby nájemce a jeho činnosti v pronajatých prostorech dle této smlouvy. Tuto částku se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli do **jednoho měsíce** od skončení nájmu, nedohodne-li se s pronajímatelem na jiném termínu úhrady.

VII.
Závěrečná ustanovení

Pokud není ve smlouvě uvedeno jinak, platí v ostatním obecně platné právní předpisy související s předmětem této smlouvy, zejména příslušná ustanovení občanského zákoníku.

Jakékoliv dodatky nebo změny této smlouvy mohou být činěny pouze po dohodě obou smluvních stran a musí mít písemnou formu a musí být jako dodatky k této smlouvě výslovně označené.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle. Autentičnost této smlouvy potvrzují svými podpisy.

Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, přičemž každá strana obdrží po dvou vyhotoveních.

Tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel. Smluvní strany tímto vyslovují souhlas s uveřejněním obsahu smlouvy, resp. informací a údajů v něm obsažených v registru smluv a dále s uveřejněním příslušných údajů jako metadat smlouvy dle zák. č. 340/2015 Sb. v registru smluv.

VIII.
Doložka platnosti právního jednání

Touto doložkou se dle § 41 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), v platném znění, potvrzuje, že záměr města Hlučína pronajmout nebytové prostory o celkové výměře 168,39 m^2 v I. NP budovy čp. 1265, která je součástí pozemku parc. č. 2088/189 v k.ú. Hlučín pro Mateřskou školu a základní školu speciální DIAKONIE ČCE Ostrava, za účelem zřízení odloučeného pracoviště, byl v souladu s § 39 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Hlučín od 24. 7. 2019 do 23. 10. 2019.

O tomto záměru Města Hlučína bylo rozhodnuto na 22. schůzi Rady města Hlučína, konané dne 15. července 2019, usnesení č. 22/12a).

O uzavření této smlouvy o pronájmu nebytových prostor o celkové výměře 168,39 m^2 v I. NP budovy čp. 1265, která je součástí pozemku parc. č. 2088/189 v k.ú. Hlučín pro Mateřskou školu a základní školu speciální DIAKONIE ČCE Ostrava, za účelem zřízení odloučeného pracoviště, na dobu neurčitou s výpovědní dobou jeden rok, rozhodla 29. schůze Rady města Hlučína, konaná dne 21. 10. 2019, usnesením č. 29/9l).

V Hlučíně dne 30. 10. 2019

.....
Základní škola Hlučín, Hornická 7, okres Opava, příspěvková organizace
Mgr. Martin Franek, ředitel

V Hlučíně dne 30. 10. 2019

.....
Mateřská škola a základní škola speciální DIAKONIE ČCE Ostrava
PaedDr. Irena Johanka Savková, ředitelka