

SMLOUVA

o nájmu nebytového prostoru

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvními stranami:

1. **Základní škola a Mateřská škola T. G. Masaryka Bílovec, Ostravská 658/28, příspěvková organizace**, IČO: 00848301, sídlem Ostravská 658/28, 743 01 Bílovec (subjekt pověřen hospodařením se svěřeným majetkem obce), za niž jedná Mgr. Iva Vaňková, ředitelka školy, na straně jedné jako pronajímatel

(dále jen „**Pronajímatel**“)

2. **EDUhelp o.p.s.**, IČO: 01761081, sídlem Severní 641, 742 42 Šenov u Nového Jičína, za niž jedná Mgr. Stanislav Kovář, ředitel, na straně druhé jako nájemce

(dále jen „**Nájemce**“)

I.

Prohlášení Pronajímatele

1. Pronajímatel je ke dni uzavření této smlouvy výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 895/7 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 686 m², jehož součástí je budova čp. 911 – stavba občanského vybavení (dále jen „Budova“) na ul. Wolkerova, Bílovec, a dále pozemku parc. č. 895/9 (ostatní plocha) o výměře 2990 m², které jsou ke dni uzavření této smlouvy zapsány u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín pro katastrální území Bílovec – město na listu vlastnictví č. 10001.

II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou **nebytové prostory o celkové výměře 105 m²** umístěné v 1. NP (přízemí) Budovy, které jsou níže podrobně vyjmenovány:
 - místnost č. 49 o výměře 39 m²
 - místnost č. 3 o výměře 37 m²
 - místnost č. 30 o výměře 19 m²
 - místnost č. 10 (WC dívky) o výměře 10 m²

2. Pronajímatel tímto Nájemci pronajímá za podmínek v této smlouvě dále rozvedených nebytové prostory specifikované v předchozím bodě tohoto článku (dále jen "předmět nájmu"), kdy Nájemce tyto prostory přijímá do svého užívání.
3. Pronajímatel se po dobu trvání smluvního vztahu založeného touto smlouvou zavazuje poskytovat služby související s užíváním předmětu nájmu Nájemcem, a to dodávku tepla, elektrické energie a vody a odvoz odpadu z předmětu nájmu.

III.

Účel nájmu

1. Nájemce bude užívat předmět nájmu za účelem provozování **dětské skupiny** ve smyslu zákona č. 247/2014 Sb., o poskytování služby péče o dítě v dětské skupině a o změně souvisejících zákonů.
2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v Budově nebo by nad přiměřenou míru poškozovala Pronajímatele nebo ostatní uživatele Budovy.
3. Sjednaný účel nájmu se nepovažuje za provozování podnikatelské činnosti Nájemce, a proto se pro tento smluvní vztah použijí obecná ustanovení občanského zákoníku o nájmu.

IV.

Výše a splatnost nájemného a způsob jeho platby

1. Smluvní strany se dohodly, že v nájemném stanoveném dále v tomto článku jsou zahrnuty veškeré služby související s užíváním předmětu nájmu, které Pronajímatel poskytuje Nájemci; rozsah služeb je uveden v čl. II. odst. 3 této smlouvy.
2. Nájemné bylo dohodou smluvních stran stanoveno na částku ve výši **4 804 Kč měsíčně**.
3. V případě zvýšení cen služeb poskytovaných Pronajímatelem Nájemci bude mezi stranami uzavřen dodatek k této smlouvě, kterým bude odpovídajícím způsobem stanovena nová výše nájemného za užívání předmětu nájmu.

4. Nájemné výše sjednané je Nájemce povinen platit řádně a včas jeho poukázáním na účet Pronajímatele vedený u Komerční banky, **číslo účtu 3000938801/0100 pod var. symbolem 1761081**, a to vždy nejpozději k **15. dni stávajícího kalendářního měsíce**.
5. V případě prodlení s úhradou nájemného sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

V.

Doba nájmu a jeho skončení

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou: od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2022.
2. Pronajímatel je povinen předmět nájmu přenechat Nájemci do užívání ke dni 1. 1. 2020, přičemž od tohoto dne vzniká Nájemci povinnost platit nájemné dle této smlouvy (čl. IV. této smlouvy).
3. Obě smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu vypovědět ze splnění podmínek stanovených v příslušných ustanoveních OZ v tříměsíční výpovědní době; má-li však strana k výpovědi vážný důvod (§ 2308 a 2309 OZ). Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Po skončení nájemního poměru je Nájemce povinen vrátit předmět nájmu Pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. V případě, že Nájemce provedl v předmětu nájmu se souhlasem Pronajímatele stavební úpravy, není Nájemce povinen prostory uvést do původního stavu.
5. Pro případ prodlení Nájemce s povinností vrátit Pronajímateli předmět nájmu dle této smlouvy po jejím ukončení, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení; nárok na náhradu škody tím není dotčen.

VI.

Podnájem

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

VII.

Další ujednání

1. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v Budově.
2. Nájemce je povinen dodržovat provozní dobu Budovy, tj. ve dnech školního vyučování od 6.00 do 16.30, mimo tyto dny od 6.00 do 14.30. Změna provozní doby je možná pouze se souhlasem Pronajímatele.
3. Pronajímatel je oprávněn a Nájemce je povinen strpět vstup Pronajímatele nebo osoby jím pověřené do předmětu nájmu, a to vždy společně s osobou oprávněnou jednat jménem Nájemce v pracovních dnech v běžné provozní době Nájemce za účelem kontroly technického stavu předmětu nájmu a dodržování podmínek této smlouvy.
4. Nájemce je povinen v předmětu nájmu udržovat pořádek, a dále je povinen zajistit úklid přístupových ploch k předmětu nájmu.
5. Nájemce je oprávněn vpustit do Budovy, a to jen do 1. NP, pouze své klienty, jimž poskytuje služby.
6. Nájemce je povinen nahradit Pronajímateli veškeré škody na předmětu nájmu způsobené v důsledku jeho činnosti s výjimkou běžného opotřebení majetku.
7. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem Předmětu smlouvy, včetně nákladů na drobné opravy příslušenství a vybavení, a další drobné činnosti. V případě nejasností, co se pro účely této smlouvy považuje za drobné opravy a drobné činnosti, použije se podpůrně ust. § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/1994 Sb., ve znění účinném ke dni 31. 12. 2013. Úhrada nákladů na větší opravy a výměny předmětů vnitřního vybavení předmětu nájmu, které se nepovažují za drobné opravy a drobné činnosti, budou řešeny dohodou. Veškeré zásahy (opravy, výměny) do pevně zabudovaného zařízení nebo technologií musí být předem projednány s Pronajímatelem.
8. Nájemce je povinen neprodleně oznámit Pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zaviněním Nájemce, tak i bez jeho vlivu, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které je povinen provést Pronajímatel.

9. Nájemce je oprávněn předmět nájmu opatřit se souhlasem Pronajímatele v přiměřeném rozsahu štítem, návěstím a obdobnými znameními, které bude v souladu s obecně závaznými předpisy, popř. rozhodnutími dotčených správních orgánů. Umístění a posléze příp. změny v provedení a umístění tohoto označení je Nájemce povinen předem konzultovat s Pronajímatelem.

VIII.

Závěrečná ujednání

1. Tuto smlouvu je možno měnit či doplňovat jen na základě konsenzu smluvních stran písemnými dodatky k této smlouvě.
2. Nevynutitelnost nebo neplatnost kterékoliv části této smlouvy, pokud nezpůsobuje její absolutní neplatnost, neovlivní nevynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakákoliv část smlouvy by z jakéhokoliv důvodu pozbyla platnosti (zejm. z důvodu rozporu se zákonem a jinými právními předpisy) dohodnou smluvní strany za vzájemné součinnosti oboustranně přijatelný způsob provedení
3. Ve věcech neupravených touto smlouvou použije se příslušných ustanovení občanského zákoníků.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 originálech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jeden.
5. Vzhledem ke skutečnosti, že Pronajímatel je územním samosprávným celkem, tato smlouva se dle § 2 odst. 1 písm. b) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), povinně uveřejňuje prostřednictvím registru smluv. Pronajímatel se zavazuje zaslat elektronický obraz textového obsahu této smlouvy a rovněž meta data podle § 5 odst. 5 zákona o registru smluv správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za jinak nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho smlouvu opatřují vlastnoručními podpisy.

V Bílovci dne 29. 11. 2019.....

Kalkulace nájemného na ZŠ Wolkerova – EDUhelp o.p.s.

Cena za pronájem byla stanovena v souladu se Zásadami pro pronajímání nebytových prostor v majetku města Bílovec ve výši 400 Kč/m²/rok, přičemž nebytový prostor č.10 (WC) o výměře 10 m² bude roznásoben koeficientem 0,5.

prostory o celkové výměře 95 m² – 95 x 400 = 38 000,- Kč

prostor č. 10 o výměře 10 m² – 10 x 400 x 0,5 = 2 000,- Kč

Tedy celkem za dané prostory – 40 000,- Kč za rok

Součástí nájmu bude i náhrada režijních nákladů, které jsou stanoveny dle spotřeby za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018:

- Teplo 143 524,- Kč
- El. energie 28 470,- Kč
- Voda/stočné 32 889,- Kč
- Odvoz TDO 5 226,- Kč

Náklady na provoz v roce 2018 – ZŠ Wolkerova (1251 m ²)		Z toho náklady na provoz 105 m ²
Teplo	143 524,- Kč	12 047,- Kč
Elektrická energie	28 470,- Kč	2 390,- Kč
Voda/stočné	32 889,- Kč	2 761,- Kč
Odvoz TDO	5 226,- Kč	439,- Kč
Nájemné nebytových prostor		40 000,- Kč
Celková výše pronájmu/1 rok		57 637,- Kč
Celková výše pronájmu/1 měsíc		4 804,- Kč

V Bílovci 25. 11. 2019

