

Smlouva o nájmu nebytových prostor ev.č.: 8690714002

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi dále uvedenými smluvními stranami:

I. Smluvní strany

Pronajímatel: **Statutární město Ostrava**

městský obvod Vítkovice

Mírové náměstí č. 1, 703 79 Ostrava-Vítkovice

zastoupený starostou panem Petrem Dlabalem

IČ: 00845451

DIČ: CZ 00845451

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., Ostrava

Číslo účtu: 19 - 1649309349/0800

variabilní symbol: 8690714002

dále jen pronajímatel

- na straně jedné -

a

Nájemce: **Základní škola speciální Diakonie ČCE Ostrava**

se sídlem: U Cementárny 23, 703 00 Ostrava-Vítkovice

IČ: 71197575

DIČ:

dále jen nájemce

- na straně druhé -

uzavírají tuto nájemní smlouvu

II. Předmět nájmu

Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou nebytové prostory, níže uvedené, nacházející se v budově č.p. 1293, stavba občanského vybavení, stojící na pozemku parc.č. st. 821, k.ú. Zábřeh-VŽ, na ulici **U Cementárny č.o. 23** v Ostravě-Vítkovicích (celá budova), se kterými je pronajímatel oprávněn nakládat jako vlastník.

Celková výměra nebytových prostor : 490,60 m².

(dále jen předmět nájmu)

Pronajímatel pronajímá, v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy, předmět nájmu nájemci a nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy předmět nájmu **pro účely provozování školského zařízení pro děti s těžkým kombinovaným postižením.**

III. Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá po vzájemné dohodě na dobu určitou od **1.8. 2014** do **31.7. 2034**.

Nájemní poměr zanikne dohodou smluvních stran nebo za podmínek uvedených v občanském zákoníku.

Výpovědní lhůta se stanovuje na tři měsíce a počíná běžet prvním dnem následujícího kalendářního měsíce po doručení výpovědi.

IV. Úhrada nájemného a záloh na služby

Smluvní strany shora uvedené se vzájemně dohodly na výši nájemného za poskytnutý nájem takto:

Nájemné, bez zálohových splátek na poskytované služby v souvislosti s nájmem nebytových prostor činí **89 304,00 Kč/rok, tj. 7 442,00 Kč/měsíc.**

Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci následující služby spojené s užíváním nebytových prostor:

(dále jen nájemné)

Vyúčtování záloh na služby provede pronajímatel v termínech dle platné legislativy písemně. Nedoplatky z vyúčtování zálohových splátek jsou splatné do data uvedeného na faktuře. Přepjatky vzniklé z vyúčtování budou využity a zúčtovány na úkor neuhrazeného nájemného, jinak se přeplatek vrací.

Nájemce se zavazuje platit nájemné pravidelně měsíčně nejpozději do posledního kalendářního dne v měsíci (v měsíci za měsíc) a to převodem finančních prostředků na účet pronajímatele vedený u ČS, a. s. pobočka Ostrava č. **19-1649309349/0800**, variabilní symbol **8690714002**, nebo přímo v hotovosti na odboru komunálních služeb, dopravy a bytovém ÚMOB Vítkovice.

Nezaplatí-li nájemce úhradu za nájemné do stanoveného dne splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.

Nezaplacení nájemného je důvodem pro pronajímatele k podání výpovědi smlouvy o pronájmu nebytových prostor.

Pronajímatel je oprávněn jednou v kalendářním roce zvýšit jednostranně nájemné podle statisticky vykázané míry inflace v uplynulém kalendářním roce, publikované příslušným státním orgánem jako oficiální statistické údaje.

Dle § 56a zákona č. 235/2004, o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, se jedná o plnění osvobozené od daně.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.

Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy jakož i provedení kontroly technického zařízení pro rozvod energií a provedení odečtů měřidel jejich spotřeby.

Pronajímatel je povinen provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v nebytovém prostoru jen se souhlasem nájemce. Jsou-li však podstatné změny prováděny na základě příkazu oprávněného, nebo na základě stavebního ohlášení, nebo stavebního povolení příslušného stavebního úřadu je nájemce povinen tyto umožnit.

Pronajímatel prohlašuje, že nájemce je oprávněn, po udělení souhlasu stavebního úřadu, umístit na domě svým nákladem firemní označení a to tak, aby nenarušil celkový ráz domu a nezpůsobil pronajímateli škodu.

Statutární město Ostrava, městský obvod Vítkovice dle ustanovení § 8 odst. 7 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v platném znění uděluje souhlas s tím, aby společnost Ostravské vodárny a kanalizace a.s., se sídlem Nádražní 28/3114, Ostrava-Moravská Ostrava, PSČ 729 71, IČ: 45193673, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 348 uzavřela s nájemcem

Základní školou speciální Diakonie ČCE Ostrava, se sídlem U Cementárny 23, Ostrava-Vítkovice, PSČ 703 00, IČ: 71197575 smlouvu o dodávce vody a o odvádění odpadních vod pro pronajatou nemovitost č.p. 1293, stojící na pozemku parc.č. st 821, k.ú. Zábřeh-VŽ, obec Ostrava, na ulici U Cementárny 23 v Ostravě-Vítkovicích.

VI. Práva a povinnosti nájemce

Nájemce prohlašuje, že převzal nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání.

Nájemce je povinen si zajistit všechny potřebné služby spojené s užíváním pronajatého nebytového prostoru, které nezajišťuje pronajímatel a to včetně odvozu a zpracování odpadu.

Nájemce prohlašuje, že mu nejsou známy okolnosti, které by činily tuto smlouvu neplatnou.

Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory jen k dohodnutému účelu. Bude-li chtít změnit účel užívání celého nebytového prostoru, nebo jen části, je povinen si předem vyžádat písemný souhlas pronajímatele a příslušných orgánů.

Nájemce je povinen na vyzvání zpřístupnit pronajímateli a dalším oprávněným orgánům a osobám vstup do pronajatých prostor.

Nájemce je povinen provádět úkony spojené s obvyklým udržováním nebytových prostorů, především provádět malování, nátěry, údržbu vstupních dveří atd., a veškeré další opravy nebytových prostor do objemu nákladů do Kč 5 000,- za každou jednotlivou opravu. Hradit tyto náklady je povinen nájemce sám.

Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele. V tomto případě veškerá ustanovení této smlouvy, není-li stanoveno jinak, se vztahují i na podnájemníka.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli, bez zbytečného odkladu, potřebu těch oprav, které má provádět pronajímatel.

Nájemce je povinen na své náklady udržovat a opravovat zařízení a vybavení nebytového prostoru, které si pořídil sám.

Nájemce je povinen plnit a dodržovat všechny zákony, vyhlášky, předpisy a normy při užívání pronajatého nebytového prostoru a to zejména:

- a) dodržovat ustanovení zákona o péči a zdraví lidu č. 20/66 Sb. jak vyplývá z pozdějších změn a doplnění v návaznosti na příslušné hygienické předpisy, zejména směrnici č. 46/78 o hygienických požadavcích na pracovní prostředí,
- b) zajišťovat požadavky bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci v souladu s platnými právními a technickými normami zejména vyhlášky ČÚBP č. 48/82 Sb., kterou se stanoví základní požadavky bezpečnosti práce a technických zařízení,

- c) zabezpečit požadavky požární ochrany v souladu se zákonem č. 133/85 Sb. ve znění zákonů č. 425/90 Sb., č. 40/94 Sb., č. 203/94 Sb. a platnými technickými normami,
- d) na svůj náklad provádět pravidelné periodické revize elektroinstalace, plyninstalace a revize spalinových cest
- e) provádět revize elektrického přenosného náradí (prodlužovací šňůry, vaříče, oteplovací tělesa apod.) v souladu s ČSN 331600 a zjištěné závady odstraňovat na svůj náklad,
- f) na svůj náklad vybavit pronajaté prostory ručními hasicími přístroji a zajistit jejich kontrolu 1x ročně,
- g) provádět v pronajatých prostorách 1x měsíčně kontrolu stavu PO a zjištěné nedostatky neprodleně ohlásit pronajímateli,
- h) zajistit činnost v pronajatých prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru. Vznik každého požáru, poruchy technického zařízení a provozní nehody (havárie) oznámit neprodleně pronajímateli a příslušným orgánům státního odborného dozoru,
- i) nájemce přebírá povinnost a odpovědnost původce odpadu, který vzniká z jeho činnosti a za likvidaci tohoto odpadu nese plnou odpovědnost v souladu s platnou právní úpravou.

Nájemce je povinen nerušit svou činností nájemníky v domě, případně nájemníky v okolních domech a zdržet se jakýchkoliv zásahů do práv pronajímatele, které by byly nad rámec dohodnutý v této smlouvě.

Nájemce je povinen hradit vzniklé škody, které by pronajímateli vznikly v důsledku činnosti provozované nájemcem, což platí i ve vztahu k třetím osobám, ke kterým bude nájemce v přímém odpovědnostním vztahu.

Nájemce se zavazuje, že nebytové prostory odevzdá pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal včetně provedených oprav a úprav nájemce, vyčištěné, vyklizené a včetně klíčů.

VII. Ustanovení přechodná a závěrečná

Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit písemným dodatkem.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly před jejím podpisem, že byla uzavřena po vzájemné dohodě a po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují obě smluvní strany svým podpisem.

Nájemce nebytového prostoru podpisem této nájemní smlouvy vydává souhlas pronajímateli nebytového prostoru, ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., v úplném znění, § 5, odst. 2 a 5, ke zveřejnění výše pohledávek s příslušenstvím, vzniklých nezaplacením nájemného, měsíčních záloh na služby spojených s užíváním nebytového prostoru, nedoplatků z vyúčtování těchto záloh ve sjednaných termínech splatnosti spolu s osobními údaji nájemce a údaji o předmětu nájmu, uvedených v této nájemní smlouvě. Souhlas nájemce nebytového prostoru se vydává na dobu neurčitou.

Není-li stanoveno jinak, platí pro vztahy vyplývající z této smlouvy, či vzniklé z tohoto nájemního poměru, příslušná ustanovení občanského zákoníku.

O záměru pronajmout nebytové prostory rozhodla Rada MOB Vítkovice na své 104. schůzi, konané dne 26.3.2014, usnesením č. 3096/RMOB-Vit/1014/104.

Vyhlášení záměru podle § 39 zákona č. 128/2000 Sb. v úplném znění pronajmout nebytové prostory bylo vyvěšeno na úřední desce ÚMOB Vítkovice od 2.4.2014 - 18.4.2014.

K uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou - delší než 5 let vydala předchozí souhlas Rada města svým usnesením č. 9772/RM1014/128 dne 22.4.2014.

O uzavření této nájemní smlouvy rozhodla Rada MOB Vítkovice na své 109. schůzi, konané dne 28.5.2014, usnesením č. 3262/RMOB-Vit/1014/109.

Tato smlouva je sepsána ve třech výtiscích, z nichž každé má platnost originálu a z nichž obdrží nájemce jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

V Ostravě-Vítkovicích, dne

nájemce

pronajímatel