

Smlouva o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb

uzavřená v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

níže podepsaní účastníci

Základní škola Frýdek-Místek, Pionýrů 400,
Sídlo: Pionýrů 400, 738 02 Frýdek-Místek
IČ: 60046121
DIČ: CZ60046121
Zastoupena: Mgr. Lukášem Synkem, ředitelem školy
(dále jen pronajímatel)

a

Školní bufet s.r.o.
Sídlo: Nošovice 224, 739 51 Nošovice
IČ: 05540593
DIČ: CZ05540593
Zastoupen: Daliborem Sklářem, jednatelem společnosti

(dále jen nájemce)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku následující nájemní smlouvu:

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je na základě zřizovací listiny ze dne 15. 12. 2003 s účinností od 1. ledna 2004 oprávněn samostatně vlastním jménem a na svůj účet pronajímat třetím osobám nemovitý majetek, který mu byl svěřen za účelem vlastního hospodářského využití.

2. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou **nebytové prostory nacházející se v I. NP objektu č. p. 400, ulice Pionýrů, k.ú. Místek, o celkové výměře 9 m²** (dále jen nebytové prostory).
Nebytové prostory tvoří prostory uvedené na evidenčním listě č.1, který je nedílnou součástí této smlouvy.

II. Účel užívání

1. Pronajímatel se za podmínek stanovených touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci nebytové prostory vymezené v čl. I do užívání.

Nájemce bude pronajaté prostory užívat k provozu školního bufetu.

Změnit dohodnutý účel užívání nebytových prostor může nájemce jen se souhlasem pronajímatele.

Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli dohodnuté nájemné ve výši a způsobem dle čl. III této smlouvy.

III. Výše nájemného a služeb, způsob placení

1. Výše nájemného a služeb byla stanovena takto:

Za nebytové prostory uvedené na evidenčním listě č. 1 o výměře 9 m² celkem částka **5 580,- Kč** bez DPH ročně (Slovy: Pěttisícpětsetosmdesát Kč).

Služby uvedené na evidenčním listě č. 1 budou hrazeny dle stanovené výše, skutečné spotřeby a cen dodavatelů energií a služeb.

2. Nájemné a služby budou hrazeny čtvrtletně na základě vystavených faktur na účet pronajímatele u

V případě, že nájemce nedodrží datum splatnosti faktury, bude mu účtován úrok z prodlení ve smyslu Zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit bez dohody smluvních stran každoročně výši nájemného o tolik, kolik činí růst inflace za uplynulý kalendářní rok. Nájemné se automaticky zvyšuje prvním dnem následujícího kalendářního roku.

Při stanovení procentuálního růstu inflace v jednotlivých měsících se vychází z oficiálního údaje orgánů státního statistického úřadu, popř. ČNB. Vychází se přitom ze základu, kterým je procento inflace platné k 1. dni sledovaného kalendářního roku.

4. Smluvní strany se dohodly, že nájemci bude prominuta úhrada nájmu po dobu, kdy nebude z důvodu protiepidemických opatření možný provoz pronajímaných prostor. Toto ujednání končí v den ukončení protiepidemických opatření zabraňujících provozu pronajímaných prostor. Nájemné v neúplném měsíci bude vypočteno dle počtu dnů, kdy byl umožněn provoz zařízení.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

Nájemce je povinen:

1. řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné a služby.
2. užívat pronajaté prostory k dohodnutému účelu
3. pečovat o pronajaté prostory, chránit je před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla
4. nést ze svého náklady drobných oprav a náklady spojené s pronájmem nebytových prostor
5. umožnit pracovníkům pronajímatele na jejich žádost přístup do pronajatých nebytových prostor a jejich součástí za účelem údržby a oprav, kontroly účelu užívání.
6. v případě doručení výpovědi pronajaté prostory nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli v řádném stavu (vyklizené, vybílené, nepoškozené), pokud se strany nedohodnou jinak

V. Další ujednání

1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat nebytový prostor do podnájmu nebo provádět stavební úpravy, k nimž je zapotřebí stavebního povolení.
2. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět opravy nebytových prostor nezbytných pro dohodnutý účel užívání.
3. Nájemce se zavazuje zabezpečit nebytové prostory proti vloupání, dodržovat v pronajatých nebytových prostorách protipožární opatření viz příloha ke smlouvě. Dále je povinen udržovat čistotu a pořádek v nebytových prostorách.
4. Nájemce je povinen respektovat požadavky týkající se provozu školy a svou činnost provozovat tak, aby provoz školy nebyl narušen.
5. V případě porušení povinností nájemcem vyplývajících ze smlouvy se pro případ prvního porušení sjednává smluvní pokuta ve výši 2 000 Kč (slovy: Dvatisíce Kč). Smluvní pokuta je splatná do 14-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem, zastoupeným Základní školou Frýdek-Místek, Pionýrů 400, na účet uvedený v bodě 2 část III smlouvy. Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.

6. V případě opakovaného porušení téže povinnosti se smluvní pokuta sjednává ve dvojnásobné výši a splatná do 14-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem na účet uvedený výše. Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na úhradu škody.

VI. Platnost smlouvy

1. **Nájemní smlouva nabývá platnosti 1. dubna 2021** a sjednává se na dobu neurčitou. Všechny předešlé smlouvy pozbývají platnosti.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně i bez udání důvodu v **tříměsíční výpovědní lhůtě**.
3. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doporučení výpovědi.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, sestává ze tří číslovaných stran. Každý z účastníků obdrží po jednom stejnopisu.
2. Účastníci prohlašují, že si smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.
3. Veškeré změny této smlouvy lze provádět výlučně v písemné formě.
4. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy a to zejména zákonem 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
5. Obě smluvní strany souhlasí, že tato smlouva včetně všech jejích příloh, změn a dodatků bude uveřejněna v registru smluv dle Zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
6. „Smluvní strany prohlašují, že se podmínkami této smlouvy na základě vzájemné dohody řídily již ode dne podpisu této smlouvy a veškerá svá vzájemná plnění poskytnutá ode dne podpisu této smlouvy do dne nabytí účinnosti této smlouvy považují za plnění poskytnutá podle této smlouvy“.

Přílohy:

Evidenční list č.1

Zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví (BOZP) a požární ochrany (PO)

Povinnosti nájemce na úseku požární ochrany (PO) a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP)

ZAČLENĚNÍ do kategorie činností se zvýšeným požárním nebezpečím

Ve Frýdku-Místku dne 15. března 2021

Ve Frýdku-Místku dne 15. března 2021

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Mgr. Lukáš Synek
ředitel školy

Dalibor Sklář
jednatel společnosti

Evidenční list č.1
pro výpočet úhrady za užívání nebytových prostor

Uživatel: **Školní bufet s.r.o., Nošovice 224, 739 51 Nošovice**

Pronajímané nebytové prostory: I.NP v objektu Základní školy Frýdek-Místek, Pionýrů 400

Ulice, místo: **Pionýrů 400, Frýdek-Místek**

K.Ú. : **Místek**

Poř.číslo:	Druh místnosti	m2	Sazba (Kč/m ²)	Celkem bez DPH
1.	místnost (BUFÍTEK)	9	620,00 Kč	5 580,00 Kč

Úhrn výše nájemného:

Roční úhrada za užívání nebytových prostor

celkem: 5 580,00 Kč

slovy: Pěttisícpětsetosmdesát.

Čtvrtletní úhrada za užívání nebytových prostor

celkem: 1 395,00 Kč

slovy: Jedentisíctřistadevadesátpět Kč.

Ceny jsou uváděny bez DPH.

Na základě par. 56 zákona 235/2004 Sb. se jedná o plnění osvobozené od daně.

Služby: El. energie bude hrazena dle skutečné spotřeby dle ceny dodavatele el. energie
Vodné a stočné bude hrazeno dle skutečné spotřeby dle ceny dodavatele vody
Teplo - 70,- Kč bez DPH měsíčně
Odpady - bude fakturován odvoz jednoho kontejneru za rok dle ceny dodavatele služeb

(úctováno čtvrtletně poměrnou částí)

Služby a nájemné budou hrazeny na základě vystavených faktur.

Ve Frýdku-Místku dne 15. března 2021

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Mgr. Lukáš Synek
ředitel školy

Dalibor Sklář
jednatel společnosti

Základní škola Frýdek-Místek, Pionýrů 400:

Příloha ke smlouvě o pronájmu ze dne 15. března 2021 Zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví (BOZP) a požární ochrany (PO)

Nájemce se zavazuje, že přebírá odpovědnost ve smyslu zákona ČNR č. 133/1985 Sb. o požární ochraně (dále jen PO) ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 262/2006 Sb. (Zákoník práce) ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 309/2006 Sb. a souvisejících právních a ostatních předpisů k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále jen BOZP) v pronajatých prostorách. Na své náklady je povinen zajišťovat požární ochranu a bezpečnost a ochranu zdraví v pronajatých prostorách, které mu byly předány ve způsobilém stavu ke smluvenému účelu nájmu. Nájemci bude předána platná dokumentace požární ochrany pro objekt, kde se nacházejí pronajaté prostory.

Pronajímatel zajišťuje:

- revizi elektro u pevných rozvodů elektrické energie
- vybaví společné prostory hasicími přístroji a hydranty a bude zajišťovat jejich roční revize

Nájemce zajišťuje:

- vybaví v případě potřeby pronajímaný prostor požadovanými bezpečnostními značkami a tabulkami
- bude zajišťovat pravidelný úklid v pronajatých prostorách
- provádění revizí a kontrol el. spotřebičů v termínech stanovených bezpečnostními předpisy a odstraňovat zjištěné závady

Ve Frýdku-Místku dne 15. března 2021

Ve Frýdku-Místku dne 15. března 2021

Pronajímatel:

Základní škola Frýdek-Místek, Pionýrů 400
Pionýrů 400
738 02 Frýdek-Místek
IČ: 60046121
DIČ: CZ60046121

Nájemce: (osoba odpovědná za plnění povinností na úseku
BOZP a PO v pronajatých prostorách)

Školní bufet s.r.o.
Nošovice 224
739 51
IČ: 05540593
DIČ: 05540593

Mgr. Lukáš Synek

.....
jméno a příjmení podpis
statutární zástupce pronajímatele

Dalibor Sklář

.....
jméno a příjmení podpis
statutární zástupce nájemce

Povinnosti nájemce:**A. Požární ochrana (PO):**

- na vyzvání zpřístupnit pronajímateli a kontrolním orgánům pronajímané nebytové prostory,
- zabezpečit požadavky požární ochrany (PO) v souladu se zákonem ČNR č. 133/1985 Sb. o PO ve znění pozdějších předpisů,
- dle zákona o požární ochraně a prováděcí vyhlášky k zákonu o požární ochraně č. 246/2001 Sb. zpracovat **Prohlášení o začlenění provozovaných činností podle požárního nebezpečí (pronajímatel předá nájemci začlenění provozovaných činností podle požárního nebezpečí pro objekt, kde se nacházejí pronajaté prostory) a určit podmínky požární bezpečnosti, pokud by vykonával činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím**
- v případě používání otevřeného ohně v pronajatých prostorách zajistit pro práce se zvýšeným požárním nebezpečím vystavení písemného příkazu ve smyslu vyhlášky Ministerstva vnitra č. 87/2000 Sb., kterou se stanoví podmínky požární bezpečnosti při svařování a používání otevřeného ohně,
- hradit vzniklé škody, které by vznikly pronajímateli v důsledku činnosti provozované nájemcem což platí i ve vztahu ke třetím osobám, ke kterým bude nájemce v přímém odpovědnostním vztahu,
- zajistit svoji činnost v pronajatých prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události. Poruchy strojů a technického zařízení, které by mohly způsobit požár oznámit neprodleně pronajímateli, stejně tak i vznik každého požáru,
- seznamovat s požární ochranou své zaměstnance v rozsahu stanoveném zákonem o PO a seznámit je s platnou dokumentací PO pro objekt, kde se nachází pronajaté prostory,
- v případě změny užívání pronajatých prostor je povinen nájemce postupovat v souladu se stavebním zákonem (zajištění vyjádření Hasičského záchranného sboru, Krajská hygienická stanice apod.) a informovat předem o této plánované změně majitele objektu.

B. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci (BOZP):

Pronajaté nebytové prostory, které tvoří předmět nájmu, jsou předaným pracovištěm nájemci a nájemce je dále povinen:

- Pokud se přihodí pracovní úraz zaměstnanci nájemce v prostorách pronajímatele přizve nájemce vedoucího zaměstnance pronajímatele a provede se společně prošetření pracovního úrazu.

Ve Frýdku-Místku dne 15. března 2021

Ve Frýdku-Místku dne 15. března 2021

Mgr. Lukáš Synek

.....
jméno a příjmení podpis
statutární zástupce pronajímatele

Dalibor Sklář

.....
jméno a příjmení podpis
statutární zástupce nájemce

Organizace Základní škola Frýdek-Místek, Pionýrů 400

IČO: 60046121

ZAČLENĚNÍ

do kategorie činností se zvýšeným požárním nebezpečím ve smyslu §4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a dle §28 vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci) ve znění vyhlášky 221/2014 Sb.

A) Druh provozované činnosti:

výuka žáků základní školy

B) Základní údaje o provozovaných činnostech rozhodných pro přiřazení charakteristik potřebných pro začlenění:

Objekt A – třídy pro I. stupeň, kabinety, posilovna, příruční sklad nábytků, šatna pro více než 200 žáků - shromažďování většího počtu osob; objekt má 4.NP, nejsou zde běžné podmínky pro zásah,

- činnost je provozována v objektu, který je školským zařízením o 4 nadzemních podlažích (dále jen „NP“), bez chráněných únikových cest, tudíž se jedná o činnost, u které nejsou běžné podmínky pro zásah,
- šatny mají půdorysnou plochu 197 m² a může se v nich najednou vyskytovat až 268 osob, přičemž na jednu osobu připadá půdorysná plocha menší než 4 m², jedná se o činnost ve stavbě pro shromažďování většího počtu osob, kde nejsou běžné podmínky pro zásah,
- šatny se nachází v objektu školy, který má 4 NP, bez chráněných únikových cest, kde nejsou běžné podmínky pro zásah.

Objekt B – tělocvična – nedochází ke shromažďování více než 200 osob

Objekt C – třídy pro II. stupeň, kabinety, šatny pro více než 200 žáků - shromažďování většího počtu osob; objekt má 4 NP; nejsou zde běžné podmínky pro zásah.

- činnost je provozována v objektu, který je školským zařízením o 4 nadzemních podlažích (dále jen „NP“), bez chráněných únikových cest, tudíž se jedná o činnost, u které nejsou běžné podmínky pro zásah,

Objekt D – pronajímané prostory, družina, třídy pro II. stupeň, kanceláře – nejsou zde běžné podmínky pro zásah

- činnost je provozována v objektu, který je školským zařízením o 4 nadzemních podlažích (dále jen „NP“), bez chráněných únikových cest, tudíž se jedná o činnost, u které nejsou běžné podmínky pro zásah,
- šatny mají půdorysnou plochu 223 m² a může se v nich najednou vyskytovat až 292 osob, přičemž na jednu osobu připadá půdorysná plocha menší než 4 m², jedná se o

- činnost ve stavbě pro shromažďování většího počtu osob, kde nejsou běžné podmínky pro zásah,
- šatny se nachází v objektu školy, který má 4 NP, bez chráněných únikových cest, kde nejsou běžné podmínky pro zásah.

Knihovna – skladování knih

- dle položky 3.5 přílohy č. 2 vyhlášky o požární prevenci je nahodilé požární zatížení 120 kg/m²,
- knihovna se nachází ve stavbě pro shromažďování většího počtu osob, kde nejsou běžné podmínky pro zásah,
- knihovna se nachází v objektu školy, který má 4 NP bez chráněných únikových cest, kde nejsou běžné podmínky pro zásah.

Objekt E – školní jídelna a kuchyně – nedochází ke shromažďování více než 200 osob

Objekt sportovní haly – shromažďování většího počtu osob; nejsou zde běžné podmínky pro zásah.

C) Přiřazení charakteristik, kterými jsou definovány činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím a místu:

Objekt A - § 4 odst. 2 písm. h), j)

činnosti provozované v budově jsou činnosti, u kterých nejsou běžné podmínky pro zásah; jedná se o objekt školských provozů o čtyřech a více podlažích v objektu, který nemá zřízené chráněné evakuační cesty - § 4 odst. 2 písm. j) ve smyslu vyhl. č. 246/2001 Sb. § 18 písm. e)

Objekt B – bez zvýšeného požárního nebezpečí

Objekt C - § 4 odst. 2 písm. h), j)

činnosti provozované v budově jsou činnosti, u kterých nejsou běžné podmínky pro zásah; jedná se o objekt školských provozů o čtyřech a více podlažích v objektu, který nemá zřízené chráněné evakuační cesty - § 4 odst. 2 písm. j) ve smyslu vyhl. č. 246/2001 Sb. § 18 písm. e)

Objekt D - § 4 odst. 2 písm. h), j)

činnosti provozované v budově jsou činnosti, u kterých nejsou běžné podmínky pro zásah; jedná se o objekt školských provozů o čtyřech a více podlažích v objektu, který nemá zřízené chráněné evakuační cesty - § 4 odst. 2 písm. j) ve smyslu vyhl. č. 246/2001 Sb. § 18 písm. e)

Knihovna - § 4 odst. 2 písm. e)

Objekt E – bez zvýšeného požárního nebezpečí

Objekt sportovní haly - § 4 odst. 2 písm. h), j)

Tato činnost provozovaná Základní školou Frýdek-Místek, Pionýrů 400 dle §4, odst.2, zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů je považována za činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím.

D) Prohlášení statutárního zástupce Základní školy Frýdek-Místek, Pionýrů 400 o začlenění:

Prohlašuji za naši organizaci, že na základě výše uvedených skutečností v souladu s §4 odst.2, písm. e), h), j) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů je námi provozovaná výše uvedená činnost zařazena do:

kategorie se zvýšeným požárním nebezpečím.

Zpracoval: Ing. M. Kolesa, osoba odborně způsobilá, č. osvědčení Š-38/95 dne 30. 5. 2005

Ve Frýdku-Místku, 9. 1. 2019

.....
Statutární zástupce Základní školy Frýdek-Místek, Pionýrů 400