

5/02/2004 (42) (43)  
5/2004

ZZS/N/1/2004

## SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

**Pronajímatel :** Základní škola Dolní Benešov, okres Opava  
sídlem: Dolní Benešov, Nádražní 134, 747 22  
IČ: 47813041  
DIČ: 385-47813041  
zast.: Mgr.Sovíkovou Marií – ředitelkou školy

a

**Nájemce :** Územní středisko záchranné služby Moravskoslezského kraje  
sídlem: Ostrava, Výškovická 40, 700 44  
IČ: 48804525  
DIČ: 389-48804525  
zast.: MUDr.Romanem Gregořem

uzavřeli tuto Smlouvu o nájmu nebytových prostor:

### I.

#### Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněným uživatelem nemovitosti s nebytovými prostorami umístěnými v budově č.p. 80 na ulici Opavské v Dolní Benešově - Zábřehu, a to v nemovitosti která je postavena na pozemku parc. č. 314, jakož i oprávněným uživatelem přilehlých pozemku, což vše je zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Opavě na listu vlastnictví č.272 pro obec Dolní Benešov, katastrální území Zábřeh u Hlučína.
2. Pronajímatel prohlašuje, že vlastník nemovitosti mu udělil souhlas s uzavřením nájemní smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že má zájem o přenechání nebytových prostor do nájmu a pronajímatel je ochoten nebytové prostory nájemci do nájmu přenechat.

### II.

#### Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou nebytové prostory v objektu uvedeném v článku I.1 této smlouvy, a to nebytové prostory umístěné v nadzemním podlaží o výměře 75,75 m<sup>2</sup>. Jejich přesná specifikace je uvedena v plánu, který tvoří přílohu této smlouvy, přičemž se jedná o tyto místnosti:
  - a) místnost o výměře 27 m<sup>2</sup>,
  - b) místnost o výměře 27 m<sup>2</sup>,
  - c) sociální zařízení o výměře 15 m<sup>2</sup>,
  - d) chodba (13,5:2) o výměře 6,75 m<sup>2</sup>,Předmětem nájmu podle této smlouvy je také objekt postavený na pozemku parc. č. 318/21 v němž jsou umístěny 3 garáže, přičemž pronajímatel nájemci pronajímá jednu z nich (tato má výměru 37,32 m<sup>3</sup>).
2. Spolu s nebytovými prostorami pronajímatel nájemci přenechává do užívání příslušenství předmětných nebytových prostor. Přesná specifikace je uvedena v příloze této smlouvy.
3. Výše uvedené nebytové prostory se nájemci pronajímají za účelem provozování stanoviště výjezdové skupiny RLP a RZP a předmětný pozemek jako příjezdovou komunikaci.

4. Výše uvedené nebytové prostory pronajímatel přenechává nájemci do nájmu a nájemce nebytové prostory od pronajímatele najímá. Nájem se sjednává za účelem užívání nebytových prostor tak, jak je popsáno výše.
5. Nájemce prohlašuje, že se se stavem pronajímaných prostor seznámil, a že je mu dokonale znám jeho stav a nezjistil na něm žádných závad.
6. Případné nesrovnalosti ve výměře nebytových prostor nezakládají žádné nároky ze strany nájemce.
7. Nájemce je oprávněn spolu s nebytovými prostorami užívat v nutném rozsahu i přístupové cesty.

### III. Cena nájmu

1. Cena nájmu byla stranami stanovena dohodou, a to na částku ve výši Kč ~~21.000,-~~ za nebytové prostory (slovy : dvacetjednatísíc) a Kč ~~10.000,-~~ za garáž (slovy: desettisíc).
2. Dohodnuté nájemné bude nájemce platit pronajímateli vždy čtvrtletně, a to vždy nejpozději do 15-tého dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí. (Příklad: nájemné za 3.čtvrtletí 2004 bude zaplaceno nejpozději do 15.8.2004.)
4. Dohodnuté nájemné bude placeno na účet pronajímatele č.1846188339/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Dolní Benešov, variabilní symbol 47813041 .
5. Pro účely této smlouvy za den zaplacení nájemného bude považován den připsání částky na účet pronajímatele. Stranami je dohodnuto, že nájemné bude počínaje rokem 2005 každoročně valorizováno o obecnou roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to vždy s účinností od 1.1. následujícího roku. Pokud k vyhlášení obecné míry inflace za předcházející rok dojde až po 1.1. následujícího roku, je nájemce povinen takto upravené nájemné doplatit i za předchozí měsíce od 1.1. kalendářního roku spolu s nájemným za nejbližší následující měsíc po vyhlášení příslušné míry roční inflace. Nově vypočtené nájemné se zaokrouhluje na celé desetikoruny směrem nahoru.

### IV. Cena plnění souvisejících s nájmem

1. Cenu za plnění související s nájmem je nájemce povinen platit zálohově, a to spolu s nájemným. (jejich zálohová výše je uvedena v příloze).
2. Vyúčtování záloh za plnění související s nájmem provede pronajímatel do konce II. čtvrtletí následujícího roku. Případný nedoplatek či přeplatek uhradí strana povinná do 15 dní od doručení vyúčtování záloh, nájemce tak může učinit také až při nejbližší splátce nájemného.
3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit jednotlivé zálohy na plnění spojená s užíváním nebytových prostor, dojde-li k prokazatelnému růstu cen plnění souvisejících s nájmem nebo ke vzrůstu spotřeby těchto plnění nájemcem. Zvýšení je pronajímatel povinen nájemci oznámit písemnou formou. Zvýšené zálohy je povinen nájemce hradit od měsíce následujícího po oznámení jejich zvýšení.
4. Pokud bude nájem ukončen dříve nežli k 31.12. běžného roku je pronajímatel vyúčtování záloh oprávněn provést kdykoliv po ukončení nájmu, nejpozději do konce II. čtvrtletí následujícího roku.
5. Plněními souvisejícími s nájmem se rozumí zejména dodávky energií, vodné, stočné a povinné revize.

6. Pokud neuzavře příslušné smlouvy s dodavateli plnění souvisejících s nájmem nebytových prostor přímo pronajímatel, je nájemce povinen uzavřít samostatné smlouvy s dodavateli služeb, popř. smlouvu s případným správcem objektu, jejichž předmětem budou dodávky a úhrady služeb spojených s předmětem nájmu.

## V.

### Užívání, údržba a úpravy

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytových prostor pouze v rozsahu a pouze k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu. V případě zájmu nájemce o provedení změny účelu nájmu je povinen si obstarat předchozí výslovný písemný souhlas pronajímatele, a to jediné formou uzavření dodatku k této smlouvě, přičemž tento souhlas nabývá účinnosti dnem nabytí účinnosti dodatku ke smlouvě.
2. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, drobné opravy, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle této smlouvy. Za drobné opravy se považují opravy uvedené v § 5 nařízení vlády č.258/1995 Sb.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
4. Veškeré stavební či jiné úpravy v předmětu nájmu může nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v žádosti nájemce. Ve spomém případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.
5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon vlastnických či ostatních užívacích a nájemních práv v objektu či v sousedních objektech. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednat tak, aby výkon vlastnických či ostatních nájemních a užívacích práv v objektu nebyl rušen nebo byl rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmětné nebytové prostory, je nepřipustné.
6. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a v předmětu nájmu a jeho okolí zajistí na své náklady běžný úklid, a to zejména v okolí předmětu nájmu sběr odpadků, odklizení sněhu a odstraňování náledí na chodnicích a jiných obdobných prostorách. V případě, že předmět nájmu užívá spolu s dalšími nájemci, je povinen s těmito sjednat takový systém rozdělení těchto prací, aby bylo zajištěno jejich provedení vždy řádně a včas. V případě, že nájemce s dalšími případnými nájemci takový systém nesjedná, je pronajímatel oprávněn případnou způsobenou škodu v jakémkoliv rozsahu vymáhat po každém z nájemců.
7. Nájemce je povinen seznámit se se všemi potřebnými bezpečnostními, protipožárními, hygienickými i ekologickými právními předpisy a tyto dodržovat. Toto se týká i vnitřních předpisů pronajímatele, které je nájemce povinen si vyžádat. Případné škody způsobené nedodržováním těchto předpisů, které by mohly vzniknout na majetku pronajímatele, jakož i sankce, které by byly ze strany správních orgánů pronajímateli uloženy, je nájemce povinen pronajímateli uhradit.

8. Nájemce není oprávněn užívat jiné prostory nežli ty, které jsou uvedeny v této smlouvě. V případě porušení této povinnosti nese nájemce veškerou odpovědnost za škody na majetku či zdraví, které vzniknou v příčinné souvislosti se vstupem nájemce či třetích osob (osob kterým nájemce vstup ať už vědomě či nevědomě umožnil) do takových prostor. Nájemce je srozuměn s tím, že jiné prostory nežli ty, které jsou předmětem této smlouvy, mohou být pro zdraví i majetek osob nebezpečné.

## VI.

### Ostatní ujednání

1. Přenechávat nebytové prostory či jejich část do podnájmu třetím osobám může nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
2. Nájemce je oprávněn umístit na vstupních dveřích informační zařízení o své firmě či provozu, to však pouze takovým způsobem, který nikterak nepoškodí předmět nájmu.
3. Nájemce při skončení nájemního vztahu nemá právo na úhradu případného zhodnocení předmětu nájmu, které svým nákladem provedl, nebylo-li mezi smluvními stranami předem výslovně písemně oprávněnými osobami dohodnuto jinak, a to s uvedením a odsouhlasením jednotlivých finančních částek na jednotlivá zhodnocení.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele na nájemné či na úhradu plnění souvisejících s nájmem či na kauci započíst ani postoupit nebo zastavit jakékoliv své pohledávky vůči pronajímateli.
5. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětných nebytových prostor spolu s osobou pověřenou nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Kontrolou nesmí být narušen provoz nájemce a pokud se nebude jednat o havarijní případy, může být provedena pouze po předchozím oznámení minimálně 24 hodin předem. Nájemce určí písemně osobu a jejího náhradníka (jejich adresu, telefon), kteří budou oprávněni a zároveň povinni zpřístupnit předmět nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý stav či jiná podobná skutečnost.

## VII.

### Sankce

1. V případě prodlení s placením nájemného nebo plnění souvisejících s nájmem je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení, právo na náhradu škod není tímto dotčeno.
2. V případě prodlení se splněním povinností vyklidit a předat nebytové prostory je nájemce povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení se splněním kterékoliv z těchto povinností, právo na náhradu škod není tímto dotčeno.

## VIII.

### Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to s účinností od 1.1. 2004.

## IX. Ukončení nájmu

1. Je právem kterékoliv smluvní strany z jakéhokoliv důvodu i bez udání důvodu smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou v trvání 3 měsíců počítaných od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
2. Je právem smluvních stran tuto smlouvu vypovědět s okamžitou účinností v případě, že bude druhou stranou podstatně porušena. Touto výpovědí se smlouva ruší ke dni doručení výpovědi druhé straně nebo stanoví-li pronajímatel ve výpovědi jiný den, tak ke dni stanovenému pronajímatelem. Za podstatné porušení smlouvy bude považováno:
  - a) ze strany pronajímatele:
    - faktická nezpůsobilost nebytových prostor pro dohodnutý účel nájmu,
  - b) ze strany nájemce:
    - užívání předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou,
    - prodlení s placením nájemného či úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než 1 měsíc.
    - neuzavření smlouvy nájemcem se správcem objektu na dobu trvání nájmu nebo dojde-li k jejímu ukončení (toto platí pokud objekt spravuje subjekt odlišný od pronajímatele),
    - nezaplacení kauce či v případě, že bude pronajímatelem oprávněně využita, její nedoplnění ve lhůtě 15 dnů od výzvy pronajímatele k jejímu doplnění.

## X. Předání nebytových prostor

1. Nájemce se zavazuje nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu nebytový prostor vyklidit a pronajímateli předat. Případné předčasné vyklizení nemá vliv na cenu nájmu.
2. Nájemce pronajímateli nebytový prostor předá vyklizený tak, že se v něm nebudou nacházet jakékoliv předměty, které jsou ve vlastnictví nájemce nebo které nájemce do nebytového prostoru vnesl či jejich vnesení umožnil. Stejně tak nájemce zajistí, že se v nebytovém prostoru nebudou při předání nacházet další osoby. V případě nesplnění těchto povinností, může tak na náklad nájemce učinit pronajímatel.
3. Nájemce je povinen při vyklizení na vlastní náklad nebytový prostor vymalovat bílou barvou a řádně zacelit veškeré otvory po hřebících, úchytech apod., nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem písemně jinak. V ostatním je nájemce povinen nebytový prostor pronajímateli předat ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. V případě nesplnění těchto povinností, může tak na náklad nájemce učinit pronajímatel.
4. Nebytový prostor se považuje za předaný v okamžiku, kdy nájemce splní výše uvedené povinnosti a pronajímatel s nájemcem o předání a převzetí sepišou a podepišou písemný zápis, který bude obsahovat zejména popis stavu předávaného nebytového prostoru a stavu příslušných měřicích zařízení. Při sepisu zápisu je nájemce povinen pronajímateli odevzdat veškeré klíče, přístupové karty a jiné obdobné věci umožňující užívání nebytového prostoru, jakož i jakékoliv věci, které pronajímatel nájemci pro dobu nájmu nájemci poskytl.

**XI.**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Tuto smlouvu je možno zrušit nebo změnit pouze oboustranným písemným projevem smluvních stran. Změna čísla účtu či peněžního ústavu na které mají být posílány platby za nájemné a za plnění související s nájmem se nepovažují za změnu smlouvy a takovouto změnu účtu či peněžního ústavu je pronajímatel oprávněn provést pouhým sdělením nájemci.
2. Pokud nebylo výše dohodnuto jinak, řídí se smluvní strany zákonem č. 116/1990 Sb. a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
3. Případná neplatnost některého z ustanovení této smlouvy, ať už způsobená změnou právních předpisů, chybou v psaní či počítání či z jakýchkoliv jiných důvodů nezakládá neplatnost celé smlouvy, ale pouze neplatnost takto stížené části smlouvy.
4. Smluvní strany konstatují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek na důkaz čehož smluvní strany stvrzují smlouvu svými podpisy.

V Dolním Benešově 3.5.2004

**ŠKOLNÍ ZÁKLADNÍ ŠKOLA**  
Vedražní 134  
747 22 DOLNÍ BENEŠOV

.....  
pronajímatel

**ÚZEMNÍ STŘEDIŠKO  
ZÁCHRANNE SLUŽBY  
MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE**  
3-  
Okresní úřad Opava

.....  
nájemce

**ZÁKLADNÍ ŠKOLA DOLNÍ BENEŠOV, příspěvková organizace****Dodatek č. 1 k Příloze č. 1****ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 1.1.2004**

uzavřena mezi:

1. Základní škola Dolní Benešov, příspěvková organizace, Nádražní 134, Dolní Benešov 747 22  
Zastoupená ředitelkou školy Mgr. Marií Sovíkovou  
IČ: 47813041  
(dále jen pronajímatel)

a

2. Územní středisko záchranné služby Moravskoslezského kraje, Vyškovická 40, Ostrava-Zábřeh 700 44  
Zastoupená MUDr. Romanem Gřegořem  
IČ: 48804525  
(dále jen nájemcem)

**Cena plnění souvisejících s nájmem**

Cena plnění související s nájmem se platí zálohově. Cena záloh se po dohodě obou smluvních stran stanovuje takto:

1. Náklady na teplo	Kč	15 000,--
2. Náklady na elektřinu	Kč	50 000,--
3. Náklady na vodné, stočné – garáž	Kč	3 000,--
4. Náklady na vodné, stočné – budova	Kč	3 000,--

Finanční částka uvedená v bodě 1, 2 a 3 je zálohová a bude nájemci přeúčtována při ročním vyúčtování na základě došlé dodavatelské faktury. Finanční částka uvedená v bodě 4 je paušální dle vzájemné dohody obou stran.

Nebytové prostory jsou vybaveny samostatným měřidlem elektrické energie a její spotřeba bude nájemci vyúčtována na základě došlé faktury od dodavatele. Vyúčtování spotřeby plynu bude provedeno na základě vyúčtování Severomoravské plynárenské, a.s. a dále se bude vycházet z vytápěné užívané plochy. Vyúčtování vodného a stočného – garáž bude provedeno podle skutečné spotřeby (je zde podružný vodoměr).

**Cena nájmu**

1. Nájem nebytových prostor	Kč	21 000,--
2. Nájemné za garáž	Kč	10 000,--
Celková úhrada za nájem a plnění související s nájmem	Kč	102 000,--
Splatnost nájemného je stanovena ve čtvrtletních splátkách ve výši	Kč	25 500,--

V Dolním Benešově 10.1.2011

Nájemce:

Územní středisko záchranné  
Moravskoslezského kraje  
Vyškovická 40  
MUDr. Roman GŘEGOŘ

Pronajímatel:

ZÁKLADNÍ ŠKOLA

## Dodatek č. 2 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor

### I. Smluvní strany

#### 1. Základní škola Dolní Benešov, příspěvková organizace

sídlo: Nádražní 134, 747 22 Dolní Benešov  
zastoupená: Mgr. Marií Sovíkovou, ředitelkou  
IČO: 47813041  
DIČ: není plátcem DPH  
bankovní spojení: ČS Dolní Benešov  
č. účtu: 1846188339/0800

(dále jen „pronajímatel“)

a

#### 2. Zdravotnická záchranná služba Moravskoslezského kraje, příspěvková organizace

sídlo: Výškovická 2995/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava  
zastoupená: MUDr. Romanem Gregořem, ředitelem  
IČO: 48804525  
DIČ: není plátcem DPH  
bankovní spojení: UCB Ostrava  
č. účtu: 2102312880/2700

(dále jen „nájemce“)

### II. Základní ustanovení

1. Smluvní strany uzavřely dne 3. 5. 2004 Smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „smlouva“), ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 1. 2011, týkající se nájmu nebytových prostor umístěných v budově č.p. 80 na ulici Opavská, a dále nebytových prostor umístěných v objektu na pozemku parc. číslo 318/21, vše v obci Dolní Benešov.
2. Smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou s účinností od 1. 1. 2004.

### III. Změna smlouvy

1. V návaznosti na výše uvedené se mění čl. II odst. 1 smlouvy, který nově zní takto:  
**„Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou nebytové prostory v objektu uvedeném v článku I odst. 1 této smlouvy, a to nebytové prostory umístěné v nadzemním podlaží o výměře 75,75 m<sup>2</sup>, přičemž se jedná o tyto místnosti:**
  - a) místnost o výměře 27 m<sup>2</sup>
  - b) místnost o výměře 27 m<sup>2</sup>
  - c) sociální zařízení o výměře 15 m<sup>2</sup>
  - d) chodba (13,5 m<sup>2</sup> :2) o výměře 6,75 m<sup>2</sup>



**Předmětem nájmu podle této smlouvy je také objekt postavený na pozemku parc. č. 318/21 v němž jsou umístěny 3 garáže, přičemž pronajímatel nájemci pronajímá dvě z nich, každá o výměře 37,32 m<sup>2</sup>.**

2. Dále se mění čl. III odst. 1 smlouvy, který nově zní takto:

**„Cena nájmu byla stranami stanovena dohodou, a to na částku ve výši 21 000,- Kč ročně za nebytové prostory a 10 000,- Kč ročně za každou jednotlivou garáž (tj. 20 000,- Kč za obě garáže).“**

3. Ostatní ustanovení výše uvedené smlouvy se nemění.

#### **IV.**

#### **Závěrečná ustanovení**

1. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 1. 2016.
2. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.

V Dolním Benešově dne

4. 1. 2016



za pronajímatele  
Mgr. Marie Sovíková  
ředitelka

V Ostravě dne

6. 1. 2016



za nájemce  
MUDr. Roman Gřegoř  
ředitel