

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená v souladu s ustanovením zákona č. 116/90 Sb. o nájmu nebytových prostor v úplném znění a ustanovením § 720 a n. občanského zákoníku v úplném znění níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi dále uvedenými smluvními stranami

I. Smluvní strany

Pronajímatel:
Statutární město Ostrava
Městský obvod Vítkovice
Mírové náměstí 1, 703 79 Ostrava-Vítkovice
IČ : 00845451 ev. č. 007, DIČ: CZ 00845451
zast. Mgr. Petrem Kutějem, starostou městského obvodu

(dále jen „pronajímatel“)

a

nájemce:
AHOL – Střední odborná škola, s. r. o.,

(dále jen „nájemce“)

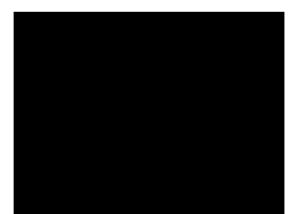
uzavírají tuto nájemní smlouvu:

II. Předmět nájmu

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v domě č. p. 301 (budova školy Halasova č.o.26 na poz. parc. č. 718/5 v k. ú. Vítkovice, o celkové výměře 4 073,1 m².

Předmětem nájmu nejsou prostory knihovny města Ostravy.

Jednotlivé nebytové prostory jsou podrobněji specifikovány v příloze č.1, která je nedílnou součástí této smlouvy.



Příloha č.1 se stává ze seznamu místností podle výše nájmného a součtu výměr podlahových ploch a z projektové dokumentace všech N-podlaží [redacted] realizčního projektu z 4/2004 a z projektové dokumentace suterénu [redacted] z 7/2002.

Pronajímatel tímto pronajímá uvedené nebytové prostory nájemci za účelem provozování školského zařízení vč. kulturních a sportovních akcí.

Nebytové prostory jsou nájemci tímto předávány ve stavu způsobilém k užívání.

Pronajímatel tímto uděluje nájemci souhlas k umístění firemního označení nájemce na budově.

III.

Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 20 let od 1. 7. 2005 do 30. 6. 2025.

Nájemní poměr zanikne:

- a) dohodou smluvních stran
- b) výpovědí jednou ze smluvních stran z důvodů uvedených v § 9 odst. 2, 3 zák. č. 116/1990 Sb. v úplném znění ke dni uzavření této smlouvy, s jednorocní výpovědní lhůtou danou nejpozději ke dni 30. 6. běžného kalendářního roku, výpovědní lhůta skončí dnem 30. 6. násl. kalendářního roku

Pronajímatel může tuto smlouvu o nájmu dále vypovědět za následujících podmínek:

- nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájmného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem (§ 9 odst. 2, písm. b) zák.)
- nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou (§ 9 odst. 2, písm. a) zák.), zejména provede opravu nebyt. prostoru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo užívá předmět nájmu nebo jeho část v rozporu s dohodnutým účelem
- nájemce dá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (§ 9 odst. 2, písm. g) zák.

V těchto případech činí výpovědní lhůta 3 měsíce a počíná běžet 1. dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

- c) zánikem předmětu nájmu.

IV.

Nájemné

Dohodnuté nájemné činí celkem 319.939,- Kč ročně.

Nájemné je specifikováno takto:

- | | | |
|--|------------------------------|-------------------|
| • hlavní prostory pro výuku – učebny, tělocvična 1644,26 m ² | 130,- Kč/m ² /rok | 213.753,80 Kč/rok |
| • kabiny a sekretariát 311,43 m ² | 103,- Kč/m ² /rok | 32.077,29 Kč/rok |
| • sociální zařízení, šatny, chodby, sklady, tělocvična, jídelna 35,- Kč/m ² /rok 2117,38 m ² | | 74.108,30 Kč/rok |

Dohodnuté nájemné vychází z technického stavu budovy a navazujícího znaleckého posudku znalce [redacted] ze dne 11. 5. 2005 č. 1844/049/2005, když důsledkem [redacted]

technického stavu budovy jsou nadměrně vysoké náklady provozovatele zejména na vytápění budovy a spotřebu el. energie.

Toto nájemné může být zvýšeno každoročně, poprvé za rok 2006, o sazbu meziročního růstu inflace jak bude zveřejněna Českým statistickým úřadem. Sazbu tohoto zvýšení sdělí pronajímatel nájemci každoročně vždy do 30. 5., poprvé do 30. 5. 2006 (inflační doložka).

Nájemce je povinen hradit pronajímateli nájemné dvakrát ročně, do 30. 6. a do 31. 12., vždy jednu polovinu dohodnutého nájemného.

Za rok 2005 bude uhrazena poměrná část ve výši ½ dohodnutého ročního nájemného.

V.

Dodávka služeb

Nájemce zajistí dodávku služeb pro své potřeby do nebytových prostor smlouvami jím uzavřenými s dodavateli služeb. Nájemce je povinen si zajistit ke svému provozu odvoz a zpracování odpadů.

Nájemce se zavazuje zabezpečit po dobu trvání nájemní smlouvy dodávku vody, el. energie a topení do prostor knihovny města Ostravy, které nejsou předmětem pronájmu.

Pronajímatel uhradí nájemci každoročně paušální úhrady za dodávky těchto služeb ve výši 7 880,- Kč za vodu, 19 850,- Kč za plyn (topení) a 15 990,- Kč za elektrickou energii, celkem tedy 43 720,- Kč. Tuto částku zaplatí pronajímatel nájemci 1x ročně na základě faktury vystavené nájemcem se splatností 30 dnů.

Za rok 2005 bude zaplacená poměrná část paušálu za služby pro knihovnu ve výši ½ dohodnuté částky.

Pronajímatel a nájemce se dohodli na tom, že nájemce může v závislosti na zvýšení cen dodávek služeb jednostranně zvýšit v přiměřeném rozsahu paušální úhrady za dodávku do prostor knihovny.

VI.

Souhlas s podnájmem

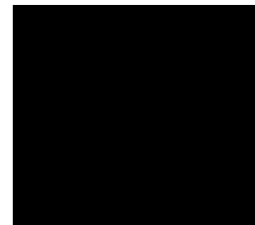
Pronajímatel tímto uděluje nájemci souhlas k pronajímání částí nebyt. prostor podnájmcům, ale pouze v souladu s dohodnutým účelem nájmu, t.j. činností souvisejícím se školstvím a sportovní činností (nikoliv výrobním).

VII.

Údržba nebytových prostor

Pronajímatel je oprávněn kdykoliv vstoupit do nebytových prostor za účelem kontroly dodržování podmínek smlouvy nájemcem vč. provedení kontroly technického stavu budovy a zařízení pro dodávku služeb.

Nájemce je povinen provádět obvyklou údržbu nebytových prostor, zejména malování, nátěry, údržbu vstupních dveří, interiérových dveří, okenních křidel, schodišť, je povinen provádět úklid chodníku přilehlého k budově, a přístupových cest. Příslušné náklady je povinen hradit do výše 5 000,- Kč za jednotlivou opravu.



Pro případ nutnosti rozsáhlejších oprav a investic o rozsahu nad 50 000,-Kč/oprava, v návaznosti na provedený energetický audit a zhodnocení technického stavu budovy, bude jednáno o uzavření samostatné dohody se stanovením pořadí nutných oprav a investic a jejich nákladů. V rámci této dohody bude rozhodnuto o vzájemném podílu pronajímatele a nájemce na provádění těchto činností a úhradě nákladů.

VIII.

Další povinnosti nájemce

Nájemce je povinen dodržovat povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů a norem v oblasti péče o zdraví lidu, hygieny, bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, revizí vyhrazených technických zařízení, provozu plynové kotelny, požární ochrany, revizí elektrického přenosného nářadí, prodlužovací šňůry, vařiče, oteplovací tělesa, na svůj náklad vybavit pronajaté prostory ručními hasicími přístroji a zajistit jejich kontrolu 1x ročně, provádět v pronajatých prostorách 1x měsíčně kontrolu stavu požární ochrany, zajistit činnost v pronajatých prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru, veškeré nedostatky, poruchy a provozní nehody oznámit neprodleně pronajímateli a příslušným orgánům státního odborného dozoru.

Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli škody vzniklé v důsledku činnosti provozované nájemcem, což platí i ve vztahu k třetím osobám, pokud k těmto osobám bude v důsledku činnosti nájemce pronajímatel v přímém odpovědnostním vztahu.

Nájemce se zavazuje nebytové prostory odevzdat pronajímateli nejpozději do 30 dnů po zániku nájemního poměru podle této smlouvy ve stavu, v jakém je převzal vč. provedení oprav a úprav nájemcem, vyčištěné a vyklizené, vč. klíčů.

Pojištění domu vč. pojištění proti živelným pohromám zajistí pronajímatel, příslušné náklady na pojistné budou 1x ročně fakturovány nájemci, který je povinen pronajímateli uhradit. Faktura bude mít třicetidenní splatnost.

IX.

Schválení podle zákona o obcích

Záměr SMO – MOB Vítkovice pronajmout uvedené nebyt. prostory byl zveřejněn v souladu s ust. § 39 zák. č. 128/2000 Sb. na úřední desce vyvěšením ve dnech od 5.4.2005 do 21.4.2005.

Rada MOB Vítkovice rozhodla o pronájmu uvedených nebyt. prostor usnesením č. na mimořádné schůzi Rady MOB Vítkovice konané dne

Rada Statutárního města Ostravy vydala předchozí souhlas k pronájmu uvedených nebyt. prostor na dobu určitou delší 5 let na své schůzi dne 24.5.2005, usnesením č.6266/96.

X.

Ustanovení přechodná a závěrečná

Pronajímatel a nájemce tímto ruší dne 30. 6. 2005 Smlouvu o nájmu nebyt. prostor č. 12/2000 ze dne 7. 12. 2000 na nebytové prostory v objektu domu na Šalounově ulici č. p. 394 a 395 v Ostravě – Vítkovicích.

Otázky výslovně neupravené touto smlouvou jsou upraveny zákonem č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebyt. prostor a občanským zákoníkem.

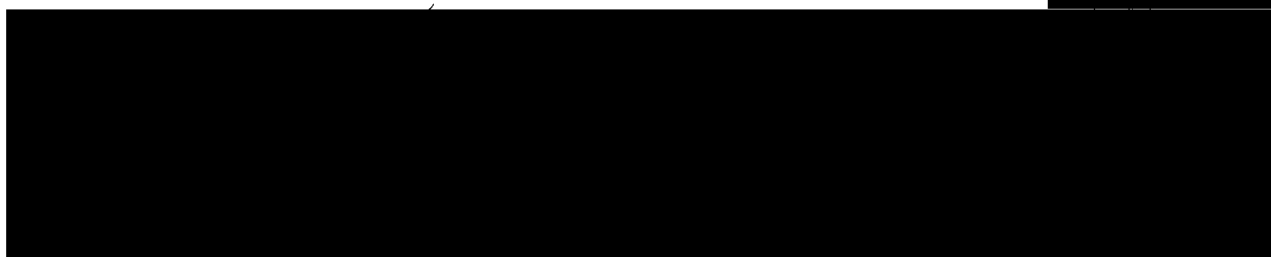
Tato smlouva byla vypracována a podepsána ve třech vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení přebírá pronajímatel a jedno vyhotovení přebírá nájemce.

V Ostravě dne 21-06-2005

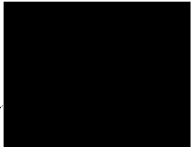
V Ostravě dne 21.6.05

Za pronajímatele:

Za nájemce:




✓



Příloha č.1

Specifikace nebytových prostor

| | |
|---------------------|------------------------|
| - učebny | 1376,26 m ² |
| - tělocvična | 210,00 m ² |
| - TV šatny | 58,00 m ² |
| - kabinety | 217,53 m ² |
| - sekretariát | 93,90 m ² |
| - jídelna | 168,09 m ² |
| - šatny | 153,85 m ² |
| - sociální zařízení | 117,50 m ² |
| - sklady | 363,49 m ² |
| - chodby | 1314,48 m ² |

Výměra byla stanovena na základě projektové dokumentace všech nadzemních podlaží
 realizačního projektu z 4/2004 a

