
Smlouva
o nájmu nebytových prostor

ev.č : 4/08/06/NP

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

I. Smluvní strany

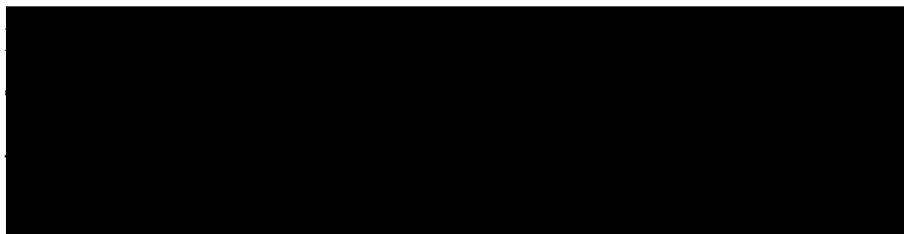
Pronajímatel : Statutární město Ostrava - Městský obvod Vítkovice

Mírové náměstí č. 1, 703 79 Ostrava - Vítkovice

zastoupený starostou Mgr. Petrem Kutějem

IČ : 00845451

DIČ: CZ 0845451

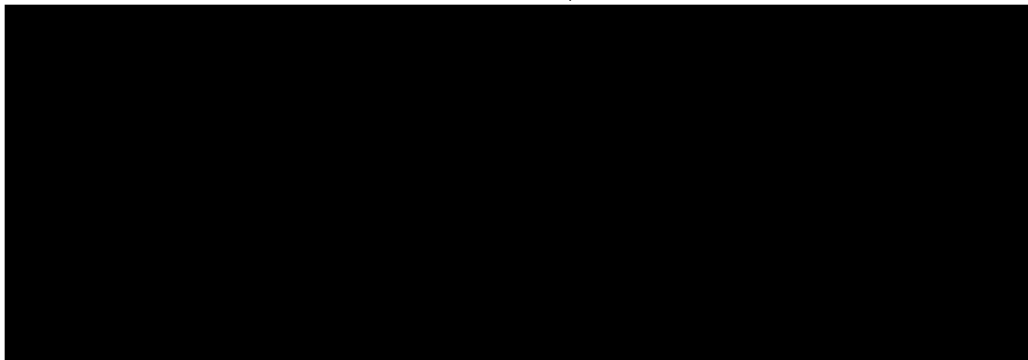


dále jen pronajímatel

- na straně jedné -

a

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



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

objektu č.p. 301, ležícího na pozemku parc.č. 718/5 , k.ú.Vítkovice na adrese Halasova 26 , vč. NP, se kterými je

pronajímatel oprávněn nakládat jako vlastník.

Jedná se o nebytové prostory o celkové výměře 185,07 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 školské a kulturní účely.**

Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá po vzájemné dohodě na dobu určitou. Nájemní poměr vzniká dnem 1.11. 2006 a končí dne 31.10. 2011.

Nájemní poměr zanikne :

- dohodou smluvních stran
- výpovědí jednou ze smluvních stran
- zánikem předmětu nájmu
- zánikem podnikatelského subjektu
- odstoupením jedné ze smluvních stran od nájemní smlouvy z důvodů uvedených v této smlouvě, případně z důvodů uvedených v zákoně pro závažné porušení smluvního ujednání
- uplynutím doby na kterou byl sjednán

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

III. Úhrada nájemného a záloh na služby

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

- nájemné se stanovuje 22.051,- Kč/rok.

Celkové nájemné, bez zálohových splátek na poskytované služby v souvislosti s nájmem nebytových prostor činí 22.051,- Kč ročně, tj. 11.025,50 Kč/6 měsíců.

(dále jen nájemné)

Nájemce se zavazuje platit nájemné pravidelně pololetně nejpozději do posledního kalendářního dne v pololetí a to převodem finančních prostředků na účet pronajímatele vedený u [REDAKCE] variabilní symbol [REDAKCE], nebo přímo v hotovosti na bytovém odboru UMOb Vítkovice.

Nezaplatí - li nájemce úhradu za nájemné do stanoveného dne splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 163/2005 Sb., §1 kterým se stanoví výše úroků z prodlení.

Nezaplacení nájemného je důvodem pro pronajímatele k podání výpovědi smlouvy o pronájmu nebytových prostor. Výpovědní lhůta se v tomto případě zkracuje na 15 dnů a začíná prvním dnem po dni doručení písemné výpovědi nájemci.

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.

IV. 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.

V. Práva a povinnosti nájemce

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

Nájemce je povinen ihned požádat místně příslušný stavební úřad o povolení změny užívání nebytového prostoru.

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 (nesplnění této povinnosti může být důvodem pro výpověď z nájmu ze strany pronajímatele).

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, vstupní dveře atd., včetně provádění úklidu přílehlého chodníku a přístupových cest a schodišť se zabezpečením jeho schůdnosti a veškeré další opravy nebytových prostor do objemu nákladů do 5 000,- Kč 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 (nesplnění této povinnosti může být důvodem pro výpověď z nájmu ze strany pronajímatele).

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) dodržovat požadavky v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v souladu s platnými právními a ostatními předpisy, zejména:
- Nařízení vlády č. 101/2005 Sb., o podrobnějších požadavcích na pracoviště a pracovní prostředí
 - Vyhláška ČÚBP č. 48/1982 Sb., kterou se stanoví základní požadavky k zajištění bezpečnosti práce a technických zařízení, ve znění vyhlášky č. 192/2005 Sb.
- c) dodržovat požadavky na úseku požární ochrany v souladu s platnými právními a ostatními předpisy zejména:
- 67/2001
- Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (úplné znění zákona č. Sb.)
 - Vyhláška MV č. 246/2001 Sb., o ustanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci)
- d) provádět revize elektrického ručního nářadí a elektrických spotřebičů (např. prodlužovací šňůry, vařiče, tepelné spotřebiče apod.) v souladu s platnými technickými předpisy - CSN 33 1600 a CSN 33 1610. Zjištěné závady odstraňovat na svůj náklad
- e) na svůj náklad umístit v pronajatých prostorech přenosné hasící přístroje, v souladu s § 3 vyhlášky č. 246/2001 Sb. a zajistit kontrolu jejich provozuschopnosti jednou za rok
- f) provádět v pronajatých prostorách 1 x měsíčně kontrolu stavu PO a zjištěné nedostatky neprodleně ohlásit pronajímateli
- g) zajistit činnost v pronajatých prostorách tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru, neohrozil život a zdraví osob a majetek. Při zdolávání požárů, živelných pohrom a jiných mimořádných událostí, je povinen poskytovat přiměřenou osobní pomoc, nevystaví-li tím vážnému nebezpečí nebo ohrožení sebe nebo osoby blízké anebo nebrání-li mu v tom důležitá okolnost, a potřebnou věcnou pomoc.
- Vytvářet podmínky pro hašení požárů a pro záchranné práce, zejména udržovat volné příjezdové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku, únikové cesty a volný přístup k uzávěrům elektrické energie, vody a plynu.
- Vznik každého požáru neprodleně oznámit pronajímateli a Hasičskému záchrannému sboru Moravskoslezského kraje.
- Vznik poruchy technického zařízení a jiné provozní nehody oznámit neprodleně pronajímateli a příslušným orgánům a organizacím.
- h) 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 se zavazuje a současně přijímá zmocnění pronajímatele k provádění příslušných pracovních úkonů ve věci splnění povinnosti provozovatele malých stacionárních zdrojů znečišťování (tj. o jmenovitě tepelném výkonu do 0,2 MW) dle ust. § 12 odst. 1. písm. f) Zákona č. 86/2002 Sb. o ochraně ovzduší.

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 ji převzal včetně provedených oprav a úprav nájemce, vyčištěné, vyklizené 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 zákona č. 116/90 Sb., případně analogicky ustanovení občanského zákoníku.

O záměru obce pronajmout předmět této smlouvy rozhodla Rada MOb Vítkovice dne 6.9.2006 svým usnesením č. 3511/89.

Záměr obce pronajmout předmět této smlouvy byl vyvěšen na úřední desce MOb Vítkovice od 12.9. – 29.9.2006.

O pronájmu rozhodla Rada MOb Vítkovice dne 19.10. 2006 svým usnesením č. 3586/92.

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

Uzavřením této smlouvy se ruší všechny dosud uzavřené nájemní smlouvy na tento nebytový prostor.

Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 s rozpisem podlahových ploch pronajímaných prostor.

V Ostravě - Vítkovicích, dne 20 -10- 2006



nájemce

pronajímatel

Příloha č. 1 – rozpis podlahových ploch

Číslo míst. z projektové dokument.	Název místnosti	Podlahová plocha v m ²	Sazba za 1 m ²
104	Knihovna	65,00	130,00
105	Knihovna	65,00	130,00
106	Zádveří	9,90	35,00
106a	Sklad	2,40	105,00
107a	WC	3,50	35,00
108a	Úklidová komora	1,80	35,00
108b	WC-kuchyňka	5,30	35,00
109	Čítárna	32,17	130,00
	CELKEM	185,07	