

SMLOUVA O PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

ve školním roce 2022/2023

Uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Číslo smlouvy: 015/2022

Smluvní strany

PRONAJÍMATEL:

Firma: Základní škola Slezská Ostrava, Bohumínská 72, příspěvková organizace
Se sídlem: Bohumínská 1082/72, 710 00 Ostrava - Slezská Ostrava
IČO: 70995362
Číslo účtu: 1652009339/0800
Zastoupený: Mgr. Lenka Matušková – ředitelka školy
SZ: Pr 434 vedená u Krajského soudu v Ostravě
Nejsme plátcí DPH
(dále jen „pronajímatel“)

a

NÁJEMCE:

Firma: Základní umělecká škola Edvarda Runda, Ostrava-Slezská Ostrava, Keltičkova 4,
příspěvková organizace
Se sídlem: Keltičkova 137/4, 710 00 Ostrava - Slezská Ostrava
IČO: 61989193
Číslo účtu: 19-6359700297/0100
Zastoupený: Renata Neubauerová, DiS. – ředitelka školy
Nejsme plátcí DPH
(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto **smlouvu o pronájmu nebytových prostorů** (dále jen „*smlouva*“):

Článek I.

Úvodní ustanovení, prohlášení, předmět nájmu

1. Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako jsou způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.
2. Statutární město Ostrava je v souladu s údaji zapsanými v katastru nemovitostí výlučným vlastníkem nemovité věci - pozemku parc. č. 1463 v k. ú. Slezská Ostrava, obci Ostrava, jehož součástí je **stavba občanského vybavení - budova č. p. 1082/72** (adresa místa: Bohumínská 1082/72), přičemž tato nemovitost je dle čl. 9 Obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostravy č. 14/2013, Statut města Ostravy, v platném znění, svěřena městskému obvodu Slezská Ostrava, jak je zapsáno na LV vedeném u katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Ostrava, se všemi právy a povinnostmi, jež s vlastnictvím této nemovitosti souvisí a tento majetek je Základní škole Slezská Ostrava, Bohumínská 72, příspěvkové organizaci předán k hospodaření zřizovací listinou podle které je příspěvková organizace oprávněna tento majetek užívat, požívat jeho plody a užítky.

3. V budově uvedené v čl. I. odst. 2 smlouvy se nachází prostory pavilonu pod tělocvičnou a pod školní jídelnou, jejichž část o celkové výměře 194,67 m² je předmětem pronájmu, přístupová chodba a sociální zařízení pro žáky je využíváno společně. Jedná se o tyto místnosti:
- | | |
|---|----------------------|
| Místnost č. 101 (s výukou dramatického oboru) | 49,28 m ² |
| Místnost č. 25 (s výukou výtvarného oboru) | 30,21 m ² |
| Místnost č. 25 (s výukou výtvarného oboru) | 42,93 m ² |
| Místnost č. 26 (v prostorách bývalých dílen) | 72,25 m ² |
4. Nájemce prohlašuje, že má za podmínek ujednaných touto smlouvou zájem dočasně užívat prostory (dále jen „*předmět pronájmu*“) k účelu ujednanému v čl. II. odst. 3 smlouvy. V návaznosti na tuto skutečnost se smluvní strany dohodly na uzavření smlouvy o níže uvedeném obsahu.

Článek II. Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání za účelem ujednaným v čl. II. odst. 3 smlouvy a v rozsahu čl. I. odst. 3 smlouvy a nájemce se za to zavazuje pronajímateli platit nájemné dle čl. IV. smlouvy.
2. Nájemce prohlašuje, že mu je stav předmětu nájmu dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením smlouvy, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání a takto jej od pronajímatele přebírá; uvedené nájemce stvrzuje svým podpisem v závěru smlouvy.
3. Účelem nájmu je provozování základní umělecké školy v oborech dramatickém, výtvarném a hudebním.

Článek III. Doba nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že se nájem předmětu nájmu sjednává na dobu určitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce, s účinností od 01.09.2022 do 30.06.2023.

Článek IV. Nájemné

1. Nájemné **bylo stanoveno dohodou smluvních stran** ve výši 60,- Kč/m² měsíčně, tj. celkem 116 800,- Kč za období od 1.9.2022 do 30.6.2023.
2. Nájemné ve výši 11 680 Kč se nájemce zavazuje pronajímateli hradit měsíčně, a to vždy nejpozději do 5. dne příslušného kalendářního měsíce na bankovní účet pronajímatele č. 1652009339/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Ostrava, **s variabilním symbolem 0152022 a označením „pronájem ZUŠ“**. Zaplacením nájemného, příp. jeho doplatku, se rozumí připsání příslušné částky na uvedený bankovní účet pronajímatele.
3. Pro případ prodloužení nájmu se zaplacením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný roční úrok z prodloužení z dlužné částky, a to ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodloužení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob, v platném znění.

Článek V.

Úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Výše paušálního poplatku za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu (dále jen „*Služby*“) byla stanovena dohodou smluvních stran ve výši 3 668 Kč měsíčně, a to za teplo a teplou vodu ve výši 2 594 Kč, dodávku studené vody ve výši 583 Kč a elektrické energie ve výši 491 Kč.
2. Nájemce se zavazuje pronajímateli hradit měsíčně, a to vždy nejpozději do 5. dne příslušného kalendářního měsíce na bankovní účet pronajímatele č. 1652009339/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Ostrava, paušální poplatek dle článku V. odst. 1 této smlouvy **s variabilním symbolem 0152022 a označením „pronájem ZUŠ“**. Zaplacením nájemného se rozumí připsání příslušné částky na uvedený bankovní účet pronajímatele.
3. Spotřeba elektrické energie za použití vypalovací pece bude fakturována jedenkrát ročně za období od 1.1. do 23.12. daného kalendářního roku. Faktura bude vystavena v období 23.-30.12. za daný kalendářní rok dle skutečné spotřeby podružným měřením.

Článek VI.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět pronájmu nejpozději ke dni účinnosti smlouvy. O předání bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.
2. Pronajímatel prohlašuje, že seznámil nájemce s předmětem nájmu a způsobem jeho užívání.
3. Pronajímatel se zavazuje na své náklady udržovat předmět nájmu ve stavu způsobitelném ujednanému užívání.
4. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu provádět na svůj náklad běžnou údržbu předmětu nájmu, stejně jako práce související s drobnými opravami předmětu nájmu. Za běžnou údržbu se považují např. drobné opravy vnitřního vybavení, součástí a příslušenství předmětu nájmu v hodnotě do výše 2.000,- Kč za náklad na jednu opravu, příp. výměnu, jakož i náklady spojené s udržováním čistoty předmětu nájmu, s malováním a opravou omítek, čištěním a údržbou podlah a oken.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu velkých oprav, které má pronajímatel provést.
6. Nájemce je povinen pronajímateli za pronájem předmětu nájmu platit nájemné v souladu s čl. IV. smlouvy.
7. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
8. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze v rozsahu a způsobem ujednaným ve smlouvě, a to po celou dobu nájmu.
9. Nájemce je oprávněn na své náklady provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a v souladu s platnou právní úpravou. Učiní-li tak nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace § 2220 odst. 1 věta druhá, část za středníkem občanského zákoníku.
10. Nájemce není oprávněn zřizovat k předmětu nájmu věcná břemena nebo ho jinak zatěžovat.
11. Nájemce je povinen předcházet poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení předmětu nájmu, je povinen si při užívání předmětu nájmu počínat tak, aby nedošlo ke škodě.
12. Způsobí-li nájemce na předmětu nájmu škodu, je povinen ji nahradit uvedením do původního stavu. Není-li to možné nebo účelné, pak je povinen uhradit ji v penězích ve výši dohodnuté, jinak stanovené soudním znalcem.
13. Nájemce nenese odpovědnost za škody vzniklé neodvratitelnou událostí.

14. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické a požární předpisy, stejně tak předpisy o ochraně životního prostředí, a ostatní právní předpisy a normy vztahující se k činnosti uvedené v účelu nájmu. Na svůj náklad vybaví prostory předepsanou hasební technikou a zajišťuje na svůj náklad předepsané revize a zkoušky. Případné sankce orgánů, které vykonávají státní protipožární dozor, nebo jiných orgánů vykonávajících dozor nad plněním ostatních zde uvedených povinností, a týkající se užívaných prostor, hradí nájemce, stejně jako škody způsobené tím pronajímateli nebo třetím osobám. Nájemce rovněž na svůj náklad odpovídá za revize a kontroly vyhrazených zařízení užívaných výhradně nájemcem v pronajatých prostorách, které jsou v jeho vlastnictví.
15. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu, a to za účelem kontroly dodržování podmínek smlouvy. Oznámi-li to pronajímatel nájemci předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
16. Pronajímatel prohlašuje, že mu nejsou známy žádné závazky, které by bránily výkonu práv nájemce dle smlouvy (např. předmět nájmu není pronajat jiné osobě či není stížen jinou faktickou či právní vadou, která by bránila nájemci předmět nájmu užívat dle smlouvy). V případě existence takovýchto závazků má nájemce právo od smlouvy odstoupit.
17. Pronajímatel je oprávněn na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na předmětu nájmu nebo v něm. Zadržovací právo vzniká pronajímateli přímo ze zákona v okamžiku umístění movité věci, jejímž vlastníkem je nájemce, do nebo na předmět nájmu.
18. Obě smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně neprodleně informovat o všech skutečnostech, které by bránily řádnému užívání předmětu nájmu a o všech škodách způsobených druhé smluvní straně, a že spory vzniklé mezi nimi budou přednostně řešit dohodou.
19. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoli zásahů do práv pronajímatele nad rámec dohodnutý ve smlouvě.
20. Nájemce je povinen zdržet se jakéhokoli jednání, kterým by rušil ostatní ve výkonu jejich práv v souvislosti s provozováním předmětu nájmu.

Článek VII. Skončení nájmu

1. Způsoby skončení nájmu založeného smlouvou:
 - a) zánikem nájemce,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) písemnou výpovědí některé ze smluvních stran,
2. Výpověď musí být písemná a musí dojít druhé smluvní straně. Účinky výpovědi, tj. zánik nájmu, nastanou uplynutím výpovědní doby; v případě výpovědi bez výpovědní doby nájem skončí dnem dojití výpovědi.
3. Porušuje-li smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé smluvní straně, je dotčená smluvní strana oprávněna vypovědět nájem bez výpovědní doby.
4. Stane-li se předmět nájmu nepoužitelným k ujednanému účelu, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce, je nájemce oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.
5. Smluvní strany se dohodly, že v případech, kdy:
 - a) nájemce nezaplatil pronajímateli nájemné ve lhůtě 60 dnů od doručení, příp. dojití, upomínky,
 - b) nájemce porušil ujednání smlouvy,

se sjednává výpovědní doba v délce 1 měsíce, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž písemná výpověď nájemci došla. V těchto případech musí být výpověď odůvodněna.

6. Smluvní strany nemají právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází.
7. Oznámení o odstoupení musí být písemné a musí dojít druhé smluvní straně. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem jeho dojití druhé smluvní straně. Odstoupením od smlouvy zanikají v rozsahu jeho účinků práva a povinnosti smluvních stran. Odstoupení od smlouvy se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat smluvní strany i po odstoupení od smlouvy.
8. Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu v místě, kde jej převzal, a v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání; odevzdáním se rozumí i předání vyklizeného předmětu nájmu.

Článek VIII. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření smlouvy. Smluvní strany se zavazují neprodleně, nejpozději do 5 pracovních dnů, písemně oznámit změnu dotčených údajů druhé smluvní straně.
2. Smluvní strany si ujednaly, že zasílání, doručování a dojití všech písemností týkajících se jejich závazkového vztahu založeného smlouvou, včetně písemností zasílaných po skončení právních účinků smlouvy, se řídí těmito pravidly:
 - a) písemností se zasílají:
 - I. prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky adresáta,
 - II. prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, jenž je držitelem poštovní licence, a to na adresu pro doručování uvedenou v záhlaví smlouvy, příp. později písemně aktualizovanou, jinak na adresu sídla zapsanou v příslušném veřejném rejstříku, adresu bydliště, popř. na poslední známou adresu,
 - III. Pronajímatel svým doručovatelem písemností, a to na adresu pro doručování uvedenou v záhlaví smlouvy, příp. později písemně aktualizovanou, jinak na adresu sídla zapsanou v příslušném veřejném rejstříku, adresu bydliště, popř. na poslední známou adresu,
 - IV. vůči nepřítomnému adresátovi působí právní jednání odesílatele od okamžiku, kdy mu projev vůle dojde, tzn. od okamžiku, kdy se dostane do sféry dispozice adresáta; zmaří-li vědomě adresát dojití zásilky, platí, že zásilka řádně došla. V případě zaslání zásilky prostřednictvím provozovatele poštovních služeb se má za to, že zásilka adresátovi došla třetí pracovní den po jejím odeslání.
3. Změní-li se v průběhu trvání nájmu osoba vlastníka nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Pronajímatel se v takovém případě zavazuje seznámit nového vlastníka nemovitosti, potažmo předmětu nájmu, s touto smlouvou, jakož i bez zbytečného odkladu vyrozumět o změně v osobě vlastníka nájemce.
4. Nájemce nemůže postoupit svá práva a povinnosti ze smlouvy třetí osobě.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že ke dni účinnosti smlouvy je současně ukončena platnost všech případných předchozích smluv včetně všech dodatků a dohod o změně obsahu závazku uzavřených mezi smluvními stranami, jejichž předmětem byl nájem předmětu nájmu.

Článek IX. Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti smluvních stran vzniklé ze smlouvy, uzavřené v souladu s českým právním řádem, a smlouvou neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a právními předpisy souvisejícími.
2. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o smlouvě, ani projev učiněný po uzavření smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ujednáními smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
3. V případě, že některé ujednání této smlouvy se stane neúčinným, neplatným či zdánlivým, zůstávají ostatní ujednání smlouvy účinná či platná. Smluvní strany se zavazují takové ujednání nahradit ujednáním účinným či platným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ujednání původního.
4. Smluvní strany se dohodly ve smyslu ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, že vylučují přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech majících platnost originálu, přičemž pronajímatel si ponechá 1 stejnopis podepsané oběma smluvními stranami a nájemce 1 1 stejnopis.
6. Veškeré změny a doplnění smlouvy vyžadují písemnou dohodu smluvních stran, přičemž každá taková písemná dohoda o změně obsahu závazku musí být vzestupně očíslována.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření, tj. dnem doručení podepsané smlouvy nájemci a účinnosti prvním dnem období, na které byla sjednána.
8. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel jako veřejnoprávní instituce, právnická osoba, v nichž má většinovou majetkovou účast územní samosprávný celek, je dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, povinen uveřejnit objednávku a její akceptaci prostřednictvím registru smluv, přičemž tak učiní v zákonné lhůtě 30 dnů od uzavření smlouvy.
9. Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany potvrzují správnost a autentičnost smlouvy svými níže uvedenými vlastnoručními podpisy.

Za pronajímatele:

V Ostravě dne 31.8.2022

.....
Mgr. Lenka Matušková
ředitelka ZŠ

Za nájemce:

V Ostravě dne 31.8.2022

.....
Renata Neubauerová, DiS.
ředitelka ZUŠ