

Smlouva o nájmu nebytových prostorů

(pro neplátce DPH)

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 720 občanského zákoníku a zákona č. 116/1990 Sb. m e z i :

Pronajímatelem : OKD, a.s., sídlo Ostrava-Moravská Ostrava,
Prokešovo náměstí 6
zastoupen [redacted] ředitelem
OKD, a.s. Správy majetku, o.z.
se sídlem Ostrava-Slezská Ostrava,
Čs. armády 25

IČO OKD, a.s. : 00002593
IČO odštěpného závodu : 64627080
DIČ : 388-00002593

Bankovní spojení : [redacted]
Číslo účtu : [redacted]

a

Nájemcem : Základní umělecká škola Bohuslava Martinů
se sídlem: 736 01 Havířov - Město,
ul. Na Schodech 1, tel: 6813128

Bankovní spojení : [redacted]
Číslo účtu : [redacted]
IČO : 62331663
DIČ : 370-62331663-neplátce DPH
Systemové číslo sml. :

I.

Předmět nájmu

OKD, a.s. je vlastníkem domu č.p. 1/256 na ul. Na Schodech v Havířově-Městě, který svěřil do výkonu vlastnického práva svému odštěpnému závodu Správa majetku. Správa majetku, odštěpný závod vykonává oprávnění a plní povinnosti pronajímatele.

Touto nájemní smlouvou přenechává pronajímatel za níže uvedených podmínek a závazků nájemci do nájmu nebytové prostory nacházející se ve shora uvedeném domě za účelem provozování ZUŠ - hudební obor.

Jde o nebytové prostory :

..... obchodní, restaurační, školské, zdravotnické, kancelářské a další prostory podobných užitných vlastností o výměře 195,63 m²

..... výrobní, dílenské, skladové a pro účely garáží a další prostory podobných užitných vlastností o výměře 21,31 m²

..... ostatní, především provizoria o výměře 73,78 m²

Celková výměra nebytových prostorů činí 290,72 m²

II.

Doba nájmu

Dle dohody smluvních stran nájem výše uvedených nebytových prostorů počíná dnem 1.9.1998.

Nájem se sjednává na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta počne plynout prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Nájem dále může skončit písemnou dohodou. V dalším platí pro skončení nájmu příslušná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb.

III.

Úhrada nájmu a služeb

- 1) Nájemné za nájem nebytových prostorů sjednávají smluvní strany s přihlédnutím k vyhl. č. 187/95 Sb., kterou byla zrušena cenová regulace nájemného, k technickému stavu, k vybavení nebytového prostoru a k dalším okolnostem rozhodným pro stanovení výše nájmu takto :

Kč za 1 m ² ročně		výměra v m ²		cena za rok celkem	
225,53	Kč x	195,63	m ²	44.120,43	Kč
195,86	Kč x	21,31	m ²	4.173,67	Kč
113,95	Kč x	73,78	m ²	8.407,38	Kč

Celkový nájem bez splátek na poskytované služby v souvislosti s nájmem činí ročně 56.701,48 Kč a měsíčně 4.725,12Kč.

- 2) Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci následující služby, pokud tento nebude dlužit za služby po dobu delší jednoho měsíce, za níže uvedené splátky. Splátky nájmu a služeb jsou na základě zákona o DPH (§ 9) považovány za dílčí plnění a tudíž zdaňovány příslušnou sazbou DPH. Datum uskutečnění zdanitelného plnění bude shodný s datem vystavení faktury, nejpozději však posledním dnem každého zdaňovacího období (čtvrtletí, roku).

Dle propočtu dle bodu 1 čl. III. a tohoto propočtu se nájemce zavazuje platit měsíčně :

- a) nájemné 4.725,12 Kč
b) splátku na dodávku tepla podle výměry a přepočtu koeficienty rovnoměrně po celý rok

180,50	m ² koef. 1,2	216,60	m ²
64,44	m ² koef. 1	64,44	m ²

Celkem po přepočtu koeficienty plocha pro dodávku tepla činí 281,04 m².

Splátka na dodávku tepla činí ročně:
přečtená otápěná podlahová plocha x 0,8 GJ/m² x kalkulovaná
cena tepla 314,- Kč/GJ = 70.597,25 Kč celkem ročně
děleno 12 měsíci představuje částku 5.883,- Kč + DPH

c) nájemné a úhrada služeb činí měsíčně 10.608,12 Kč + DPH
čtvrtletně 31.824,36 Kč + DPH

3) Nájemce se zavazuje platit nájemné s vyúčtovatelnými splátkami za služby dle shora uvedeného ujednání čtvrtletně, a to vždy do 15-tého dne každého druhého měsíce běžného čtvrtletí na účet OKD, a.s. Správa majetku, odštěpný závod se sídlem Ostrava - Slezská Ostrava, Čs. armády 25, číslo účtu u KB Ostrava 3809-761/0100 na základě obdržené faktury.

Doučtování nájemného a služeb za kalendářní čtvrtletí či jeho část předcházející čtvrtletímu, ve kterém bude provedena běžná fakturace nájemného a splátek dle čl. III bodu 3 odstavce 1, bude provedeno ihned po podepsání nájemní smlouvy samostatným daňovým dokladem. Den zdanitelného plnění bude shodný se dnem vystavení faktury, nejpozději však posledním dnem běžného roku.

Vyúčtování služeb bude provedeno způsobem a v termínu, ve kterém provádí vyúčtování pronajímatel v daném místě po skončení kalendářního roku dle spotřeby formou daňového dobropisu nebo vrubopisu.

4) Nájemce se zavazuje každoročně přistoupit k navýšení čistého nájemného v poměru odpovídající výši inflace zveřejněné příslušným státním orgánem za předchozí rok pro rok následující.

Nesplní-li nájemce výše uvedený závazek do 30-ti dnů po obdržení písemného dodatku o změně nájmu, může pronajímatel od smlouvy odstoupit. Odstoupením smlouva zanikne k prvnímu dni následujícího měsíce po té, co nájemce obdrží písemné odstoupení od smlouvy.

IV.

Postihy za neplacení nájemného a za poskytované služby

Nezaplatí-li nájemce dlužnou úhradu nebo poplatky za služby s nájmem spojené, zavazuje se zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 procent denně z dlužné částky.

Bude-li nájemce více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, může pronajímatel dát výpověď z nájmu.

V.

Prohlášení smluvních stran

- nájemce prohlašuje, že převzal nebytové prostory ve stavu způsobilém smluvenému nebo obvyklému užívání
- nájemce prohlašuje, že je si vědom, že je oprávněn přenechat nebytový prostor do podnájmu jen za souhlasu pronajímatele a že veškerá ustanovení této smlouvy, není-li stanoveno jinak, se vztahují i na podnájemníka

- nájemce prohlašuje, že si je vědom odpovědnosti za případně vzniklou škodu pronajímateli, pokud nejpozději do 10 dnů od uzavření smlouvy o prodeji podniku nebo části podniku, jehož součástí jsou práva a závazky k předmětnému nebytovému prostoru, nepředloží smlouvu o prodeji příslušné domovní správě pronajímatele spravující nebytový prostor, zejména jde o škodu vzniklou uložením penále za pozdní odvod DPH
- nájemce prohlašuje, že si je vědom, že ve smyslu § 477 Obchodního zákoníku přejdou v souvislosti s prodejem podniku i povinnosti související s uzavřenou smlouvou o kauci v návaznosti na smlouvu o nájmu předmětného nebytového prostoru
- pronajímatel prohlašuje, že nájemce je oprávněn po udělení souhlasu přísluš. staveb. úřadem umístit na budově svým nákladem firemní označení, reklamu, včetně neonu, a to tak, aby nenarušil celkový ráz budovy a nezpůsobil pronajímateli škodu. To však neplatí, je-li v jiných ujednáních dohodnuto něco jiného.
- pronajímatel prohlašuje, že mu nejsou známy okolnosti, které by činily tuto smlouvu neplatnou
- pronajímatel prohlašuje, že nájemce je oprávněn na svůj náklad provést obvyklé (drobné) úpravy, potřebné pro přizpůsobení nebytového prostoru svým potřebám

VI.

Závazky smluvních stran

1) Pronajímatel se zavazuje :

- umožnit nájemci užívání nebytových prostorů v souladu s touto smlouvou
- poskytovat nájemci služby spojené s nájmem nebytových prostor
- provádět bezplatně opravy nebytových prostor přesahující rámec závazku nájemce
- provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v nebytovém prostoru jen po souhlase s nájemcem. Jsou-li však změny a podstatné změny prováděny na základě příkazu obecního úřadu nebo na základě stavebního ohlášení nebo povolení příslušného stavebního úřadu, je nájemce bez dalšího povinen je umožnit
- umožnit nájemci instalaci měřících a regulačních přístrojů na jeho náklad v souvislosti s poskytovanými službami, zajistí-li si nájemce souhlas od příslušných dodavatelů

2) Nájemce se zavazuje :

- nájemce je si vědom, že je povinen zabezpečit činnost metrologie a zavazuje se řídit zákonem o metrologii č. 505/90 Sb., navazující vyhláškou číslo 69/91 Sb., zákonem 20/93 Sb. a výměrem č. M104/95 ÚNM u měřících přístrojů, které jsou v jeho vlastnictví, případně si je zajistil sám na svůj náklad. Dále se zavazuje výše uvedené povinnosti v plném rozsahu zabezpečit, a to především ve stanovených lhůtách ověřovat správnost funkce u měřících přístrojů (vah), které mu byly dány do nájmu.
- při nájmu dodržovat ustanovení Zákona o péči a zdraví lidu č. 20/1966 Sb., zejména si vyžádat, je-li to zapotřebí, závazný posudek orgánů hygienické služby, včetně dodržování požadavků Hygienické služby na ochranu zdraví při práci a na ochranu životního prostředí při podnikání (vyhl. MZd č. 45/66 Sb. o vytváření a ochraně zdravých životních podmínek, Hyg. předpis

MZd sv. 39/1978 - směrnice č. 46 o hygienických požadavcích na pracovní prostředí, Hyg. předpis MZd sv. 58/85 - směrnice č. 66, jímž se mění Směrnice č. 46/78 v části, týkající se nejvyšších přípustných koncentrací v prac. ovzduší, nařiz. vlády ČR č. 192/88 Sb. o jedech a jiných látkách škodlivých zdraví).

- stavební úpravy nebo jiné podstatné změny provádět jen na základě písemného povolení pronajímatele
- oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch úprav, které má provádět pronajímatel
- zajišťovat obvyklé udržování nebytového prostoru analogicky dle nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterou smluvní strany činí tímto ujednáním součástí této nájemní smlouvy, a to i pro případ jejího zrušení.

Za drobnou opravu se považuje oprava nepřesahující 5.000,- Kč. Zařízení a vybavení pořízené nájemcem na svůj náklad si však bude nájemce opravovat a udržovat zcela sám. Nachází-li se v nebytových prostorách chladicí a mrazicí boxy, bude nájemce zajišťovat jejich údržbu a opravy, což platí i o závazku provádět servis a údržbu, rekonstrukci a revizi výťahů v pronajatých prostorách, pokud se tam nacházejí. Rovněž se zavazuje k zajišťování zasklívání výkladů a vstupních dveří, k nátěrům oken, dveří, výkladců, výměnám podlahových krytin a pod.

- zajišťovat bezpečnost práce v souladu s platnými ČSN, předpisy a vyhláškami, zejména v souladu s vyhláškou ČÚBP č. 48/82 Sb. příslušné hygienické předpisy.

Nerušit provozem a svou činností nájemníky v domě, případně nájemníky v domech okolních a zdržet se jakýchkoliv zásahů do práv pronajímatele nad rámec dohodnutých v této smlouvě.

V případě vzniku úrazu, za tento úraz v plném rozsahu odpovídá nájemce, a provádí veškerá šetření a opatření v souladu s vyhláškou ČÚBP 110/1975 Sb.

Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět namátkové kontroly dodržování předpisů BHP.

- hradit vzniklé škody, které by pronajímateli vznikly v důsledku provozní činnosti nájemcem, což platí i ve vztahu k třetím osobám, ke kterým bude nájemce v přímém odpovědnostním vztahu
- na svůj náklad zajišťovat úklid společných prostor domu užívaných nájemcem, jeho dodavateli, zákazníky a pod.
- udržovat čistotu a schůdnost chodníků, přístupových cest včetně venkovních schodů, a to v každém ročním období v rozsahu stanoveném předpisy a nařízeními obecního úřadu
- dodržovat ustanovení domovního řádu týkající se užívání nebytového prostoru, nebo které lze přiměřeně použít na jejich užívání. Pronajaté nebytové prostory užívat k pronajatému účelu. Změnu užívání nebytových prostor či jen jejich částí oznámit příslušnému stavebnímu úřadu, vyžádat si souhlas ke změně užívání od pronajímatele a příslušných orgánů, včetně schválení technického řešení zabezpečení požární ochrany. Jde-li o činnost nebo objekt se zvýšeným požárním nebezpečím, též v rozsahu stanoveném schváleným posouzením požární nebezpečí.

Za požární bezpečnost, požární zabezpečení budov, technologií a zařízení zodpovídá nájemce, který je povinen zajistit dodržování všech ustanovení zákona ČNR č. 133/1985 Sb. se změnami a doplňky provedenými zákonem ČNR č. 425/1990 Sb., zákonem č. 40/1994 Sb., zákonem č. 203/1994 Sb. a vyhláškou MV ČR č. 21/1996 Sb.

Nájemce je povinen dle vyhlášky MV ČR č. 21/1996 na každých

započatých 400 m² půdorysné plochy podlaží obstarat, zabezpečit a instalovat alespoň

- 1 přenosný hasicí přístroj o minimálním obsahu náplně 6 kg hasicího prášku
- 1 přenosný hasicí přístroj o minimálním obsahu náplně 6 kg halonu
- 2 přenosné hasicí přístroje, každý o minimálním obsahu náplně 5 kg CO₂
- 2 přenosné hasicí přístroje, každý o minimálním obsahu náplně 9 l vody nebo vodního roztoku pěnidla,

pokud schválené technické řešení zabezpečení požární ochrany nestanoví rozsah větší.

Přenosný hasicí přístroj bude umístěn v místě, kde je vyšší pravděpodobnost vzniku požáru a tak, aby se vyloučila možnost použití nevhodného hasiva.

Jde-li o činnost nebo objekt se zvýšeným požárním nebezpečím, je nájemce povinen prostřednictvím odborně způsobilé osoby zabezpečit posouzení požárního nebezpečí z hlediska ohrožení osob, majetku a plnění dalších povinností na úseku požární ochrany. Vymezení činností a objektů se zvýšeným požárním nebezpečím je uvedeno v příloze zákona o požární ochraně. Opatření stanovená na základě schváleného posouzení požárního nebezpečí je nájemce povinen dodržovat.

- být v přímém vztahu k dodavateli elektrické energie do nebytového prostoru na základě obchodní smlouvy
- zajišťovat na své náklady údržbu a opravy stávající el. instalace, včetně zajištění periodických revizí v předepsaných termínech dle ČSN 33 15 00 tab.č. 1
- na vyzvání zpřístupnit pronajímateli a dalším oprávněným osobám v nebyt. prostorách přístup k stávajícím elektrickým rozvaděčům a na požádání předložit periodické revizní zprávy včetně technických protokolů o odstranění zjištěných závad
- zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného el. zařízení dle ČSN 32 2000 čl. 4.4. po celou dobu trvání nájmu a být za plnění výše uvedených závazků odpovědný
- nájemce přebírá povinnosti a zodpovědnost původce odpadu, který vzniká z jeho činnosti a za likvidaci tohoto odpadu také zodpovídá ve smyslu zákona 125/1997 Sb. o odpadech a vydané vyhlášky orgánem obce.
- zajistit na vlastní náklad instalaci měřicích a regulačních přístrojů v souvislosti s poskytovanými službami
- zajišťovat pronajatý majetek proti poškození a zničení
- ponechat stávající zábranné prostředky a zabezpečovací techniku v původním stavu. V případě požadavku na jejich změnu projednat tuto s příslušnou domovní správou.
- po skončení nájmu předat uvolněné a vyklizené nebytové prostory se vším příslušenstvím a součástmi včetně klíčů v užitelném stavu. Budou-li v objektu nájemcem provedeny stavební nebo jiné změny, je nájemce povinen uvést místnosti v předešlý stav. V opačném případě předáním nebytového prostoru přenechá pronajímateli provedené investice bez jakékoliv náhrady.

Sdruží-li se nájemce k podnikání s jinými subjekty, není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele poskytnout pro účely sdružení práva, vyplývající z nájemní smlouvy. Poruší-li toto ustanovení, má pronajímatel právo od nájemní smlouvy

odstoupit, přičemž odstoupením smlouva zanikne k prvnímu dni následujícího měsíce po té, co písemný projev vůle o odstoupení dojde nájemci.

- Nájemce se zavazuje neprodleně pronajímateli písemně sdělit, že se stal plátcem daně z přidané hodnoty, od kterého data, včetně daňového identifikačního čísla.

VII.

Jiná ujednání

Smluvní strany se dohodly, že tato nájemní smlouva nahrazuje smlouvu o nájmu nebytových prostorů ze dne 22.12.1995, která se tímto ke dni 31.8.1998 ruší.

VIII.

- 1) Změny této nájemní smlouvy mohou být provedeny pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.
- 2) Není-li touto smlouvou stanoveno jinak, platí pro právní vztahy vzniklé z tohoto nájemního poměru příslušná ustanovení občanského zákoníku a zákona č. 116/1990 Sb.
- 3) Nájemní smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních, z nichž tři obdrží pronajímatel a dvě nájemce.

V Ostravě dne 26-08-1998

OKD, a.s. SPRÁVA MAJETKU, o.z.
Československé armády 25
701 97 Ostrava - Slezská Ostrava
35

pronajímatel

V _____ dne

nájemce

ZÁKLADNÍ UMĚLECKÁ ŠKOLA
Bohuslava Martinů
ul. Na schodech
736 01 HAVÍŘOV - Město