



ROK 2000

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
zastoupenou
Ing. Viktorem Kolářkem
předsedou představenstva OKD, a.s.
Ing. Josefem Gojem
místopředsedou představenstva OKD, a.s.

Týká se : OKD, a.s. Správy majetku, o.z.
se sídlem Ostrava-Moravská Ostrava, Gregorova 3
IČO OKD, a.s. : 00002593
IČO odštěpného závodu : 64627080
DIČ : 388-00002593
Bankovní spojení : Komerční banka Ostrava
Číslo účtu : 3809-761/0100

a

Nájemcem : Mateřská škola
ČSA 201/5,7
736 01 Havířov – Město
zastoupena
Danou Tomicovou – ředitelkou mateřské školy
Bankovní spojení : KB Havířov
Číslo účtu : 193497380267/0100
IČO : 61988561
DIČ :
Systémové číslo smlouvy : 9-14-0201-012

I.

Předmět nájmu

OKD, a.s. je vlastníkem domu č.p. 201, ul. ČSA 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 smlouvou přenechává pronajímatel za níže uvedených podmínek a závazků nájemci do nájmu nebytové prostory nacházející se v uvedené domě za účelem provozování mateřské školy

Jde o nebytové prostory o celkové výměře 668,50 m².

II.

Doba nájmu

Dle dohody smluvních stran nájem výše uvedených nebytových prostorů počíná dnem 1.7.2000.

Handwritten signature

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 občanského 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	x	výměra v m ²	cena za rok celkem
300,-- Kč		668,50	200 550,- Kč

Celkový nájem bez splátek na poskytované služby v souvislosti s nájmem činí ročně 200 550,- Kč a měsíčně 16 712,50 Kč

Protože pronajímatel se přihlásil u finančního úřadu jako plátce DPH staveb (nebytových prostorů) bude nájemcům, kteří jsou plátcí daně z přidané hodnoty nájem dodáván DPH ve výši stanovené platnými daňovými předpisy.

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 | 16 712,50 Kč |
| b) splátka na vodné a stočné | 1 580,- Kč + DPH |
| c) splátku na dodávku UT podle výměry a přepočtu koeficienty rovnoměrně po celý rok | |

výměra v m ²	koef UT	celkem UT v m ²
593,00	1,33	788,70
18,38	0,19	3,50
13,01	0,09	1,20
9,59	0,13	1,20
8,83	0,55	4,90
4,92	0,40	2,00
2,91	0,39	1,10
650,64		802,60

Celkem po přepočtu koeficienty plocha pro dodávku UT činí 802,60 m²

Splátka na dodávku UT činí ročně:

přepočtená otápaná plocha 802,60 m² x 0,8 GJ/m² x kalkulovaná cena tepla 330,- Kč/GJ = 211 886,40 Kč + DPH celkem ročně, měsíčně to je 17 657,- Kč + DPH

f.

d) splátku na dodávku TUV podle výměry a přepočtu koeficienty rovnoměrně po celý rok

Celkem po přepočtu koeficienty plocha pro dodávku TUV činí 83,70 m²

Splátka na dodávku tepla k ohřevu vody činí ročně:

přepočtená otápená plocha 83,70 m² x 0,4 GJ/m² x kalkulovaná cena tepla 330,-
Kč/GJ = 11 048,40 Kč + DPH celkem ročně, měsíčně 921,- Kč + DPH.

e) nájemné a úhrada služeb činí :

měsíčně	36 870,50 Kč + DPH
čtvrtletně	110 612,- Kč + DPH

- Nájemce se zavazuje platit nájemné s pevnými (paušálními) a vyúčtovatelnými splátkami za služby dle shora uvedeného ujednání čtvrtletně, a to vždy do 15 dne každého druhého měsíce běžného čtvrtletí na účet OKD, a.s. Správa majetku, odštěpný závod se sídlem Ostrava-Moravská Ostrava, Gregorova 3, číslo účtu u KB Ostrava 3809-761/0100 na základě obdržené faktury.
- Nájemce se zavazuje počínaje dnem 1.7.2001 každoročně platit navýšení čistého nájemného v poměru odpovídající výši inflace, zveřejněné příslušným státním orgánem na základě písemného sdělení koeficientu inflace a navýšení čistého nájemného dle výměry nebytového prostoru pronajímatelem. Pronajímatel se zavazuje písemné sdělení provést nejpozději 30 dnů předem před 1.7. každého kalendářního roku.
- Nájemce se zavazuje rovněž platit zvýšené služby pro případ zvýšení cen služeb, zpravidla vždy od 1.1. každého kalendářního roku, nedojde-li k zvýšení cen v průběhu roku a to na základě písemného sdělení pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje písemné sdělení provést nejpozději do 30 dnů před prvním dnem měsíce, od kterého nájemce bude platit zvýšené ceny služeb.

V případě, že je více nájemců, postačí písemné sdělení zaslat tomu nájemci, kterému je zasílána faktura a který dle smlouvy platí nájemné.

Nebude-li bezdůvodně nájemce tento závazek plnit, může pronajímatel od nájemní smlouvy odstoupit. Odstoupením nájemní smlouva zanikne k prvnímu dni následujícího měsíce po té, co nájemce obdrží písemné odstoupení od smlouvy.

Vyúčtování služeb bude provedeno dle skutečně vzniklých nákladů po skončení kalendářního roku. Vznikne-li po porovnání skutečných nákladů s kalkulací cen nedoplatek, bude vyúčtován vrubopisem a nebo vznikne-li přeplatek daňovým dobropisem.

IV.

Postihy za neplacení nájemného

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.

7:

Ve smyslu § 672 obč.zákoníku má pronajímatel, čehož je si nájemce vědom, zástavní právo na zajištění nájemného k movitým věcem, které patří nájemci, a které se nacházejí v nebytovém prostoru.

Pronajímatel po dohodě s nájemcem má ve smyslu § 48 občanského zákoníku právo odstoupit od smlouvy o nájmu v případě, že nájemce nezaplatí dvě fakturační období po sobě nájemné. Smlouva o nájmu se ruší ke dni následujícím po dni, kdy projev vůle nájemci ve smyslu § 45 občanského zákoníku došel.

Pro případ, že nájemce skončí nájemní poměr k výše uvedeným nebytovým prostorům jakýmkoliv způsobem a nájemce ke dni skončení nájemního poměru ani přes výzvu doručenou na jeho poslední známou adresu nebytový prostor nevyklidí a nepředá, je oprávněn pronajímatel :

- zamezit nájemci, jeho zaměstnancům a všem osobám v nebytovém prostoru podnikajícím přístup do nebytového prostoru
- provést vyklizení všech věcí, nacházejících se v nebytovém prostoru na náklad nájemce do úschovy
- náklady vzniklé vyklizením vyfakturovat nájemci do 30 dnů po jejich vzniku
- náhradu za úschovné fakturovat nájemci čtvrtletně (měsíčně)
- v případě, že nájemce přes písemnou výzvu doručenou na poslední jeho známou adresu věci uložené v úschově nevyklidí nejpozději do 6 měsíců od jejich uložení, je pronajímatel oprávněn uschované věci dle své úvahy zlikvidovat.

Nájemce výslovně s uvedeným postupem souhlasí a svým podpisem tohoto dodatku ke smlouvě o nájmu nebytových prostorů potvrzuje, že pronajímatele k výše uvedenému postupu zmocňuje.

Nájemce je si také vědom své povinnosti předcházet škodám, a proto se zavazuje veškeré listiny důležité pro podnikání, hodnotné věci apod. před skončením nájemního poměru vyklidit.

Bude-li nájemce v prodlení s placením úhrady za služby, může pronajímatel odstoupit od dodávky služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, a je oprávněn učinit jednostranné opatření, která zamezí nájemci používání vnitřních rozvodů pro poskytování služeb dodavateli, s kterými je nájemce v přímém odběratelském vztahu

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

Bude-li nájemce užívat nebytový prostor i po zániku nájmu, může pronajímatel dát podnět orgánům Policie ČR k šetření, zda nejde o spáchání tr.činu neoprávněného zásahu do práva k nebytovému prostoru podle ust. § 249 a tr.zákona.

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 práva a 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 příslušným stavebním 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
- provádět bezplatně opravy nebytových prostor přesahující rámec závazku nájemce
- provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v nebytovém prostoru jen po souhlasu 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 přístrojů k měření spotřeby teplé užitkové vody a studené vody
- umožnit nájemci umístit v NP anténu

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

7.

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. Zajišťovat drobné opravy nebytových prostorů. 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 výtahů 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 výměnám zařizovacích předmětů.
- 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 apod.
- 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 zvýšením požární nebezpečím, též rozsahu stanoveném schváleným posouzením požární nebezpečí.
Za požární bezpečnost, požární zabezpečení budov, technologii 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

fi.

- 1 přenosný hasicí přístroj o minimálním obsahu náplně 6 kg hasicího prášku nebo
- 1 přenosný hasicí přístroj o minimálním obsahu náplně 6 kg halonu nebo
- 2 přenosné hasicí přístroje, každý o minimálním obsahu náplně 5 kg CO₂ nebo
- 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 20 00 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 125/1977 Sb. o odpadech a vydané vyhlášky orgánem obce
- zajistit na vlastní náklad instalaci měřících 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.

7:

VII.

Jiná ujednání

1. Tato smlouva o NP nahrazuje smlouvu o nájmu ze dne 25.1.1995, která se tímto ruší.
2. Změny této nájemní smlouvy mohou být provedeny pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.
3. Není-li touto smlouvou stanoveno jinak, platí pro právní vztahy vzniklé z tohoto nájemního poměru příslušná ustanovení občanského zákoníku a zákon č. 116/1990 Sb.
4. Nájemní smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží nájemce a dvě pronajímatel.

V Ostravě, dne

V

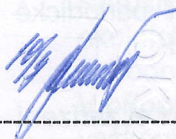
, dne 14 června 2000

OKD, a.s.

Prokešovo náměstí 6

728 30 Ostrava-Moravská Ostrava


1



Ing. Viktor Koláček
předseda představenstva OKD, a.s.



nájemce



Ing. Josef Goj
místopředseda představenstva OKD, a.s.

Sdělení o navýšení inflace

ke smlouvě o nájmu nebytového prostoru č. 9140201012

na adrese: Havířov-Město, Českosl.armády 0201/5

Mateřská Škola, Havířov-město, ČSA 5/201
ČSA 5-7/201-202
Havířov-Město
73601

V Ostravě dne: 16.5.2017

Na základě indexu růstu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za rok 2016, který činí 100,7 se v souladu s uzavřenou smlouvou o nájmu nebytového prostoru upravuje s účinností od 1.7.2017 roční nájemné za 1m2/rok pronajaté plochy o koeficient inflace 0,700.

Nájemce bude platit za měsíc:

- nájemné	34 495,63 Kč
- Vodné SV	100,00 Kč + DPH
- ÚT	18 000,00 Kč + DPH
- TUV	2 961,00 Kč + DPH
- SV_TUV	345,00 Kč + DPH
Úhrada celkem činí	55 901,63 Kč + DPH



RESIDOMO
RESIDOMO, s.r.o.
Gregorova 2582/3
702 00 Ostrava - Moravská Ostrava

Martin Sládeček
obchodní ředitel