

**Smlouva o přenechání prostoru služícího podnikání  
do užívání formou nájmu č. 30/2014**

**Pronajímatel:** Základní škola, Ostrava-Poruba, Ukrajinská 1533, příspěvková organizace  
Ostrava-Poruba, Ukrajinská 1533/13, PSČ . 708 00  
zastoupená ředitelem p. Mgr. Petrem Neshodou  
IČ: 64 62 78 96  
Bankovní spojení: [REDAKCE]  
číslo účtu: [REDAKCE]

**Nájemce:** MENS SANA o.s.  
zast. p. Mgr. Jaroslavou Saidlovou, předsedkyní Rady sdružení  
Ostrava-Poruba, Ukrajinská 1533 / 13, PSČ : 708 00  
IČ: 65 46 90 03

uzavírají mezi sebou smlouvu o přenechání prostoru služícího podnikání do užívání jiné osobě formou nájmu, v souladu s § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

**I.**

1. Pronajímatel má na základě Smlouvy o výpůjčce nemovitých věcí č.2010/06/19/0200 uzavřené se statutárním městem Ostrava - městským obvodem Poruba dne 20.4.2010 vypůjčen nemovitý majetek, objekt Základní školy, Ostrava-Poruba, Ukrajinská 1533, příspěvkové organizace, zapsaný v KN u Katastrálního úřadu v Ostravě, list vlastnictví č. 1919, parc. č.990, 991 a 992 v k.ú. Poruba (Poruba-sever).

**II.**

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává v souladu s čl. VI. bodem 3 zřizovací listiny ze dne 29.10.2002 ve znění dodatku č.1 ze dne 26.6.2003 nájemci do nájmu tyto místnosti, které se nacházejí ve 2. nadzemním podlaží pavilonu C výše uvedeného objektu. Tyto prostory mají samostatný vchod užívaný ještě dalším nájemcem Rodinným centrem Kaštánek a jsou tvořeny:

-	<i>chodbou</i>	<i>o podlahové ploše</i>	<i>48,40 m<sup>2</sup></i>
-	<i>třemi třídami</i>	<i>o podlahové ploše</i>	<i>169,98 m<sup>2</sup></i>
-	<i>kabinetem</i>	<i>o podlahové ploše</i>	<i>11,30 m<sup>2</sup></i>
-	<i>kumbálem</i>	<i>o podlahové ploše</i>	<i>9,12 m<sup>2</sup></i>
-	<i>sociálním zařízením</i>	<i>o podlahové ploše</i>	<i>11,52 m<sup>2</sup></i>
	<i>Celková výměra místností :</i>		<i>250,32 m<sup>2</sup></i>

Nájemce bude prostory služící podnikání užívat pro poskytování sociálních služeb občanům s duševním onemocněním a pro uskutečňování programů prevence duševního zdraví. Nájemce zajistí jménem pronajímatele a na svůj náklad změnu stávajícího účelu užívání pronajatých prostor příslušným rozhodnutím odboru výstavby a životního prostředí Úřadu městského obvodu Poruba. Změnit účel užívání dohodnutý smlouvou lze pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele. Nájemci je znám stavební stav nebytových prostor, které jsou předmětem této smlouvy.

Pronajímatel zmocňuje nájemce k podání návrhu na provedení změny účelu užívání ze základní školy na poskytování sociálních služeb občanům s duševním onemocněním a pro uskutečňování programů prevence duševního zdraví. v souladu s usnesením RMOB Poruba.

2. Součástí nemovitosti jsou mimo jiné prostory ve 2.nadzemním podlaží pavilonu C školy, tj. chodba o výměře 48,40 m<sup>2</sup>, třídy č.121,122,123 o celkové výměře 169,98 m<sup>2</sup>, kabinet č.124 o výměře 11,30 m<sup>2</sup>, kumbál č.125 o výměře 9,12 m<sup>2</sup> a sociální zařízení č.127 o výměře 11,52 m<sup>2</sup>.

### III.

1. Nájem prostoru sloužícího podnikání uvedeného v čl. II této smlouvy počíná dnem 1.1.2014 a , sjednává se na dobu určitou 10 let, tj. do 31.12.2024. Smlouva může být ukončena před uplynutím sjednané doby dohodou zúčastněných stran nebo výpovědí ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Nájemce může nájem vypovědět podle ustanovení § 2308 občanského zákoníku:
  - i. ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je pronajatý prostor určen,
  - ii. přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
  - iii. porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
3. Nájemce může nájem vypovědět podle ustanovení § 2311 občanského zákoníku /analogie ustanovení § 2287 občanského zákoníku/ změnil-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
4. Pronajímatel může nájem vypovědět podle § 2309 občanského zákoníku :
  - i. má-li být nemovitá věc, v níž se pronajatý prostor nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
  - ii. porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.
5. Pronajímatel může nájem vypovědět podle § 2311 občanského zákoníku /analogie ustanovení § 2288 občanského zákoníku/ :
  - i. poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
  - ii. je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo na jiné osobě, která oprávněně užívá prostory v domě, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
  - iii. má-li být pronajatý prostor vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s tímto prostorem nebo domem, ve kterém se prostory nachází, naložit tak, že je nebude možné vůbec užívat,
  - iv. je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
6. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je výpověď neplatná. Výpovědní doba je tříměsíční.
7. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi písemné námitky. Pokud tak neučiní, její právo žádat o přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.
8. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
9. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
10. Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana podle § 2232 občanského zákoníku právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

### IV.

1. Roční nájemné se sjednává v částce 120 600 Kč (slovy: stovdvašestset korun.). Cena nákladů na služby spojené s užíváním pronajatých prostor se sjednává v částce 90 000 Kč (slovy: devadesát tisíc korun). Nájemné a cena za služby jsou splatné za období leden-červen vždy do 30.4. ve výši 105 300 Kč a za období červenec-prosinec

do 30.9. rovněž ve výši 105 300 Kč. Platby budou prováděny bezhotovostním převodem na účet pronajímatele

2. Strany se dohodly podle § 2248 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, že pronajímatel je oprávněn výši nájemného každoročně jednostranně upravit na období od 1.1. následujícího kalendářního roku buď o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v roce předchozím vyhlášeným Českým statistickým úřadem, anebo o 2,5 % ve srovnání s výší nájemného platnou v předchozím období, a to tím způsobem, jehož výsledkem bude vyčíslení vyšší částky. Zvýšení nájemného bude nájemci písemně oznámeno do 30.6. běžného roku.
3. Nezaplatí-li nájemce úhrady nájemného nebo náklady spojené s užíváním pronajatých prostor do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení, případně u nákladů za služby poplatků z prodlení z dlužné částky za každý den prodlení, a to v souladu s příslušnými právními předpisy.

## V.

Nájemce je povinen:

1. Řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné a platby služeb spojených s užíváním pronajatých prostor.
2. Užívat pronajaté prostory k dohodnutému účelu ve smyslu této smlouvy.
3. Pečovat o pronajaté prostory, chránit je před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, které je povinen pronajímatel provést a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.
4. Vlastním nákladem zajišťovat běžné opravy spojené s obvyklým užíváním prostor, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 3000 Kč). Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
5. Umožnit zaměstnancům pronajímatele na jejich žádost přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly jeho řádného užívání a provádění technických kontrol.
6. V případě ukončení smluvního vztahu provést ke dni skončení nájmu vyklizení pronajatých prostor a jejich protokolární předání odpovědnému zástupci pronajímatele.
7. Dbát na to, aby užíváním pronajatých prostor nedocházelo k narušování provozu školy a znehodnocování životního prostředí.
8. Zabezpečit pronajaté prostory proti vloupání, dodržovat v pronajatých prostorách požární ochranu ve smyslu platných předpisů, zejména § 2 zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci a Požárního řádu.
9. Vlastním nákladem zajišťovat provádění periodických revizí vyhrazených technických zařízení v souladu s platnými předpisy a odstraňovat závady zjištěné při těchto revizích ve stanovených lhůtách.
10. Dodržovat ujednání Smlouvy č.151/2010 o elektronickém zabezpečení s napojením na PCO ze dne 3.5.2010 ve znění Dodatku č.1 ze dne 6.10.2011 uzavřených mezi Základní škola, Ostrava-Poruba, Ukrajinská 1533, příspěvkovou organizací a Hasičským záchranným sborem Moravskoslezského kraje .
11. Udržovat pořádek a čistotu před i uvnitř pronajatých prostor včetně provádění zimní údržby a zajistit likvidaci vlastního odpadu.
12. Užívat pronajaté prostory v rozsahu dohodnutém v této smlouvě.

Pronajímatel je povinen:

1. Zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s užíváním pronajatých prostor.

2. Umožnit nájemci plný výkon jeho práv vyplývajících z této smlouvy, zejména užívání pronajatého prostoru dohodnutým způsobem.

#### VI.

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu.
2. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět opravy a úpravy pronajatých prostor v rozsahu nezbytném pro dohodnutý účel užívání po předchozím projednání a na základě písemné dohody s pronajímatelem.
3. Nájemce není oprávněn provádět změnu užívání pronajatých prostor nebo stavební úpravy, k nimž je zapotřebí stavební povolení, bez písemné dohody s pronajímatelem.
4. Stavební úpravy bude nájemce provádět na své náklady, jelikož se jedná o jejich provádění výhradně v jeho vlastním zájmu. Nájemce nebude od pronajímatele požadovat úhradu vložených investic po ukončení nájemního vztahu. Pronajímatel nebude po ukončení nájemního vztahu požadovat uvedení pronajatých prostor do původního stavu a akceptuje opotřebení prostor běžným užíváním.
5. Nájemce je oprávněn umístit u vstupu do pronajímané části objektu označení provozované činnosti. S ohledem na umístění ve školní budově je vyloučeno umístění světelných a zvukových poutačů a reklamních předmětů před budovou.
6. Potvrzuje se, že záměr statutárního města Ostravy – městského obvodu Poruba pronajmout výše uvedenou nemovitost byl zveřejněn v době od 30.9.2008 do 16.10.2008 na úředních deskách Úřadu městského obvodu Poruba. O nájmu prostoru sloužícího podnikání rozhodla Rada městského obvodu Poruba usnesením č 1737/49 ze dne 16.10.2008.

#### VII.

1. Právní vztah, který z této smlouvy vznikl, se v částech smluvně neupravených řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tuto smlouvu lze upravit, změnit nebo doplnit písemnými číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajímatel.

V Ostravě-Porubě dne 1.1.2014

Základní škola,  
Ostrava-Poruba,  
Ukrajinská 1533,  
ořspěvková organizace

  
Centrum psychosociální pomoci  
Ukrajinská 1533/13, 708 00 Ostrava-Poruba  
IČ: 65469003