

# SMLOUVA O NÁJMU

č. 39/2024


Pronajímatel:


**Základní škola a mateřská škola Ostrava-Výškovice, Šeříková 33, příspěvková organizace**

Sídlo: Šeříková 682/33, 700 30 Ostrava – Výškovice

IČ: 70631786

DIČ: CZ70631786

Bankovní spojení: 

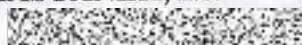
Číslo účtu: 

Evidována v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě v oddílu Pr, vložka č. 21

Zastoupena ředitelkou: Ing. Kateřinou Lisztwanovou, ředitelkou organizace


Nájemce:


**Rodinné centrum KAŠTÁNEK, z.s.**

Sídlo:  721 00 Ostrava-Svinov

IČ: 22726209

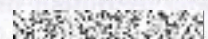
DIČ: CZ

Bankovní spojení: 

Číslo účtu: 

Evidován ve spolkovém rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl L, vložka 8166

Zastoupena: Monikou Moricovou a Leonou Folvarčnou

Kontaktní telefon: 

## uzavírají

podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto nájemní smlouvu o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání.

## I.

### Předmět smlouvy

1. Vlastník nemovitosti Statutární město Ostrava svěřilo nemovitost do správy Městskému obvodu Ostrava – Jih, který ji dle ustanovení článku V. bodu 2. zřizovací listiny ze dne 24. 10. 2014 předává k hospodaření Základní škole a mateřské škole Ostrava-Výškovice, Šeříková 33, příspěvková organizace.
2. Pronajímatel vykonává na základě Zřizovací listiny vydané Zastupitelstvem městského obvodu Ostrava Jih usnesením č. 697/23 ze dne 18. 9. 2014 správu budovy Výškovice, číslo popisné 682 na ulici Šeříková 33 v Ostravě – Výškovicích na pozemku parc. č. st. 793/252 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 4 286 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na listinu vlastnictví číslo 1049 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrálním pracovištěm Ostrava pro katastrální území Výškovice u Ostravy, obec Ostrava, okres Ostrava – město.
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do nájmu a nájemce touto smlouvou do nájmu přijímá prostory o celkové výměře **249,00 m<sup>2</sup>**, pro umístění Rodinného centra pro rodiče s dětmi v objektu vymezeném v čl. I. odst. 1. této smlouvy, (dále jen „předmět nájmu“).

## II.

### Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k užívání, a to za účelem podnikání – **Rodinné centrum pro rodiče a děti.**

2. Nájemce je oprávněn použít nebytové prostory pouze v souladu s jejich určením.

• Školní byt	74,00 m <sup>2</sup>
• Učebna č. 9 přízemí	65,65 m <sup>2</sup>
• Chodba přízemí	39,49 m <sup>2</sup>
• Učebna č. 42 2. patro	69,50 m <sup>2</sup>
• Chodba 2. patro	0,36 m <sup>2</sup>
<b>Celková užívaná a placená plocha:</b>	<b>249,00 m<sup>2</sup></b>

### III.

#### Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou s účinností od 1. 11. 2024 do 31. 10. 2029.

### IV.

#### Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a plnění spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši dle výpočtového listu, který tvoří Přílohu č. 1.
2. Nájemné a úhrada za plnění spojená s předmětem nájmu jsou splatné měsíčně, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele na základě vystavené faktury. Faktura bude vystavena se splatností čtrnáct dnů.
3. Smluvní strany sjednávají pro případ prodlení v úhradě nájemného smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do 10 dnů poté, co bude písemná výzva pronajímatele v tomto směru nájemci doručena.
4. Prodlení v úhradě nájemného delší než 3 měsíce se považuje za hrubé porušení povinnosti nájemce, která zakládá pronajímatel právo vypovědět bez výpovědní doby.
5. Pronajímatel je povinen provést písemné vyúčtování služeb každoročně nejpozději k 30. 6. daného roku za rok předcházející. V případě vzniku nedoplatku ho nájemce pronajímateli uhradí do 14 dnů od předložení příslušného vyúčtování.
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může nájemné jednostranně zvýšit s účinností od 1. ledna každého kalendářního roku, a to formou jednostranného písemného oznámení pronajímatele doručeného nájemci nejpozději do 31. prosince příslušného kalendářního roku. Pronajímatel je takto oprávněn nájemné jednostranně zvýšit nejvíce o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok, vykázaným Českým statistickým úřadem, navýšenou nejvýše o 5 procentních bodů (slovy: pět procentních bodů).
7. Zálohy jsou aktualizovány dle ročního vyúčtování energií a stanoveny dle skutečných nákladů minulého období. Výše a rozdělení záloh (dle energií a služeb) je stanoveno ve výpočtovém listě.

### V.

#### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má vůči nájemci a přenechání předmětu nájmu k užívání pro sjednaný účel právo na zaplacení nájemného a úhradu za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu.
2. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k účelu sjednanému v této smlouvě a zajistit nájemci plný a nerušený výkon spojených s užíváním předmětu nájmu.
3. Pronajímatel se zavazuje řádně zabezpečovat plnění služeb, které jsou s užíváním předmětu nájmu spojeny, a to dodávky elektrické energie, tepla a vody.
4. Vady nebo poškození předmětu nájmu, které nájemce pronajímateli oznámí bez zbytečného odkladu a za které sám neodpovídá, je pronajímatel povinen odstranit bez zbytečného odkladu na svůj náklad. Pokud tak pronajímatel neučiní, je povinen nájemci nahradit odůvodněné náklady, které nájemce vynaložil sám na odstranění této vady či poškození. Pokud by se

jednalo o vady či poškození podstatného charakteru, které by se dotkly možností řádného užívání předmětu nájmu ze strany nájemce, je pronajímatel povinen poskytnout nájemci i přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmětu nájmu trvaly.

## VI.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu.
2. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu jiné osobě do užívání nebo podnájmu. Přenechání předmětu nájmu jiné osobě do užívání nebo podnájmu se bude považovat za hrubé porušení povinnosti nájemce, které zakládá pronajímateli právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
3. Nájemce je povinen předmět udržovat v takovém stavu, který odpovídá běžnému opotřebení.
4. Nájemce hradí náklady spojené s běžnou údržbou a drobné opravy předmětu nájmu.
5. Vady nebo poškození předmětu nájmu způsobené činnostmi, nebo nečinnostmi nájemce, je nájemce povinen odstranit na své náklady.
6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které nemají charakter běžné údržby a drobných oprav, a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Jestliže pronajímatel neodstraní vady nebo poškození, které mu nájemce včas oznámí, bez zbytečného odkladu a řádně, pak je nájemce oprávněn tyto vady nebo poškození odstranit sám a požadovat po pronajímateli náhradu všech nákladů, které odůvodněně na jejich odstranění vynaložil. V případě vad nebo poškození podstatného charakteru, které se dotkly možností řádného užívání předmětu nájmu ze strany nájemce, má nájemce vůči pronajímateli právo uplatnit přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou trvaly vady či poškození předmětu pronájmu.
7. Za újmu na majetku a zdraví, která vznikla v průběhu nájmu a byla způsobena v souvislosti s činnostmi nájemce, odpovídá nájemce. Takhle vzniklou újmu je povinen uhradit nájemce vlastními prostředky.
8. Nájemce odpovídá za dodržování platných právních předpisů v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a hygienických předpisů.

## VII.

### Skončení nájmu

1. Nájem skončí:
  - a) Uplynutím sjednané doby nájmu
  - b) Před uplynutím sjednané doby nájmu dohodou smluvních stran
  - c) Před uplynutím sjednané doby nájmu písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran
2. Pronajímatel i nájemce může před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět také z důvodu uvedených v části čtvrté, hlavě II., dílu 2, oddílu 3, poddílu 1 občanského zákoníku
3. Nájemce může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět také z důvodů uvedených v §2308 občanského zákoníku.
4. Pronajímatel může před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět také z důvodů uvedených v §2309 občanského zákoníku.
5. Výpovědní doba je tříměsíční a počne běžet dnem následujícím poté, co výpověď dojde druhé straně.
6. Poruší-li smluvní stran zvlášť závažným způsobem, své povinnosti, a tím způsobí značnou újmu druhé straně, má dočtena strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

7. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterého získali převzetím zákaznické základny vybudovaní vypovězeným nájemcem.

## VIII.

### Postup při skončení nájmu

1. Při skončení nájemního vztahu nájemce provede v přítomnosti podnájemce prohlídku pronajatého prostoru a o provedené prohlídce sepiší písemný protokol.
2. Při skončení nájemního vztahu je podnájemce povinen odevzdat nájemci pronajatý prostor čistý, ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení včetně všech klíčů od prostor a společných částí stavby.

## IX.

### Další ujednání

1. Pojištění majetku a jiných odpovědností zajišťuje nájemce na své náklady.
2. Nájemce je povinen zabezpečit ochranu oken a dveří proti vniknutí cizích osob na vlastní náklady. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé zcizením a škody způsobené třetí osobou.
3. Nájemce bude realizovat úklid pronajatých prostor vlastním nákladem.
4. Nájemce bude používat sběrnou nádobu na odpad pronajímatele za úplatu.

## X.

### Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy v rejstřících určených ke zveřejňování smluv uzavřených Základní školou a mateřskou školou Ostrava – Výškovice, Šeříková 33, příspěvková organizace, a to včetně všech příloh a dodatků. Smluvní strany dále prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich použití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.
2. Zveřejnění zajistí pronajímatel.
3. Práva a povinnosti v této smlouvě upravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Pronajímateli náleží jeden stejnopis, nájemci náleží jeden stejnopis.
5. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
7. Platnost této smlouvy nastává okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

V Ostravě-Vyškovicích

V Ostravě-Vyškovicích

Dne: 23.10.2024

Dne: 23.10.2024

Za pronajímatele:

Ing. Kateřina Lisztwanová  
ředitelka

Za nájemce:

Monika Moricová  
Leona Folvarčná

Přílohy: Výpočtový list