

S m l o u v a

o nájmu nebytových prostor

na dobu neurčitou

uzavřená ve smyslu zákona 116/90 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění platných novel.

I.

Smluvní strany

1. **Město Rýmařov**, IČO 296317, zastoupené Ing. Petrem Kloudou, starostou města, (dále jako pronajímatel)
2. **Zvláštní škola Rýmařov**, IČO 60802561, zastoupená Mgr. Hanou Měrákovou, ředitelkou, (dále jako nájemce)

II.

Předmět smlouvy, užívací oprávnění

1. Město Rýmařov jako výluční vlastník objektu školy na ulici Školní nám. 1, č.p. 206 v Rýmařově na pozemku parc. č. 705 v k.ú. Rýmařov, dále pozemku parc. č. 705, o výměře 439 m², v k.ú. Rýmařov a budovy garáže, včetně pozemku parc. č. 706, pronajímá uvedené nemovitosti v souladu s usnesením Rady města Rýmařov číslo 191/7/03 c) ze dne 3.3.2003 Zvláštní škole Rýmařov pro potřeby výuky a zajištění činnosti ve smyslu § 31 zákona číslo 29/1984 Sb., ve znění pozdějších předpisů, prováděcích předpisů a vyhlášek o speciálních školách.
2. Pronajímatel pronajímá tento majetek ve stavu způsobilém užívání.
3. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem najatého majetku a s obsluhou jeho technických zařízení a že stav vyhovuje jeho potřebám.
4. O změně způsobu užívání je nájemce povinen vlastníka předem písemně uvědomit a doložit příslušná vyjádření dle charakteru změny užívání. Nájemce se zavazuje, že nemovitý majetek bude takto užívat, nesníží jeho hodnotu a vzhled a kdykoliv umožní pronajímateli nebo jeho příslušným orgánům provést kontrolu.
5. Nájemce je oprávněn majetku pro výkon své činnosti užívat způsobem přiměřeným povaze věci a je oprávněn provádět jeho úpravy k přizpůsobení svým potřebám. V případech, kdy úpravy podléhají ohlašovací povinnosti stavebnímu úřadu, je povinen si k jejich provedení vyžádat předběžný souhlas pronajímatele.
6. Nájemce uzavírá svým jménem smlouvy na dodávky energie, vody a další dodávky a služby, související s užíváním najatého majetku.
7. V najatých objektech plní nájemce na svůj náklad povinnosti vlastníka vyplývající z obecně závazných požárních a bezpečnostních předpisů. Zavazuje se dodržovat při své činnosti předpisy pro ekologii a hradit pokuty z porušení této povinnosti.

8. Nájemce smí přenechat součástí pronajatých objektů do podnájmu jiné osobě, pokud je sám nevyužívá, ale pouze za úplatu. K podnájmu si nájemce musí vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele.
9. Nájemce nese na svůj náklad náklady na běžnou údržbu a opravy, související s užíváním pronajatého majetku a dále i náklady na úpravy provedené z důvodu jeho přizpůsobení potřebám nájemce.

III.

Nájemné

1. Nájemné je podle pravidel města pro pronajímání nemovitostí stanoveno roční sazbou:
 - 117,-- Kč za každý 1 m² podlahové plochy hlavních funkčních místností, tj. učeben, kabinetů, kanceláří, společenských a pobytových místností, pokojů pro ubytování apod.
 - 82,-- Kč za každý 1 m² podlahové plochy vedlejších a pomocných ploch, chodeb, schodišť, technických prostor, sociálního zařízení, sklepů, skladů atd.

Celková pronajatá plocha byla oběma stranami odsouhlasena a roční nájemné je stanoveno takto:

Druh plochy	m ²	roční sazba	roční nájem
Hlavní plocha	481	117,--	56 277,--
Pomoc. Plocha	218	82,--	17 876,--
Celkem	616	-	74 153, --

Alikvotní část za kratší období než kalendářní rok se stanoví ve výši 1/12 za každý i započatý měsíc trvání nájmu.

2. Částka nájemného podle předchozího bodu má platnost na dobu určitou pouze do dne, ke kterému Rada města Rýmařova stanoví nové všeobecně platné sazby za pronájem nebytových prostor. Nájemce se zavazuje nové sazby nájemného formou písemného dodatku k této smlouvě na výzvu pronajímatele od data jejich platnosti přijmout a pronajímateli platit.
3. Kromě nájemného podle čl. III, odst. 1.), je nájemce povinen odvádět pronajímateli 30 % výnosů z nájemného, které získá od podnájemníků. K prokázání těchto příjmů je povinen do 30 dnů po uzavření smlouvy o podnájmu dát pronajímateli k dispozici kopii smlouvy nebo o podstatných náležitostech podnájmu a o výši nájemného z podnájmu informovat písemným sdělením.
4. Nájemné bude odváděno ve čtvrtletních splátkách se splatností k poslednímu dni čtvrtletí za uplynulé čtvrtletí na příjmový účet pronajímatele číslo 19-1421771/0100, vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Bruntál; variabilní symbol úhrady 31536.

IV.

Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Nájem podle této smlouvy začíná dnem 1.4.2003. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou.
2. Ukončení nájmu je možné dohodou nebo výpovědí jedné ze smluvních stran. K ukončení nájmu dojde také zánikem nájemce jako právnické osoby nebo jeho transformací na jiný druh právní subjektivity a to ke dni právních účinků této události. Výpověď může být oboustranně dána s uvedením důvodu nebo bez uvedení důvodu. Pro každý tento způsob se stanoví diferencovaně výpovědní lhůta.
3. Pronajímatel může dát výpověď s uvedením důvodu v těchto případech:
 - a) nájemce užívá nebytové prostory v hrubém rozporu s touto smlouvou, zejména podstatně změni způsob využití, provede bez předběžného schválení pronajímatele stavební úpravy, bez souhlasu pronajímatele dá část prostor do podnájmu zejména ke komerčním účelům,
 - b) nájemce je v prodlení s placením nájemného tak, že částka nedoplatku po lhůtě splatnosti přesáhne jednorázově částku 40 000,-- Kč nebo během kalendářního roku alespoň 3 x překročí termín splatnosti o více než 30 dnů,
 - c) nebytová jednotka se stane z důvodů nezaviněných pronajímatelem nepoužitelná pro účel, k němuž byla pronajata,
 - d) dojde ke změně vlastnictví pronajatých objektů vydáním oprávněné osobě nebo prodejem,
 - e) nájemce odmítne podepsat dodatek nájemní smlouvy o nové výši nájemného v termínu a podle sazeb, vyhlášených radou města.

Výpovědní lhůta při uvedení důvodu podle tohoto odstavce činí **3 měsíce**. Počítá se od prvního dne následujícího měsíce po písemném doručení výpovědi nájemci.

4. Nájemce může dát výpověď s uvedením důvodu v těchto případech :
 - a) pronajímatel hrubým způsobem poruší povinnosti z této smlouvy nebo nevydá souhlas k stavebním úpravám najatých objektů, takže nájemci je znemožněno využití objektů obvyklým nebo potřebným způsobem,
 - b) objekty se bez zavinění nájemce stanou nezpůsobilými k využití pro účely, pro které byly najaty,
 - c) nájemce ztratí oprávnění nebo způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si objekty pronajal.

Výpovědní lhůta při uvedení důvodu podle tohoto odstavce činí **3 měsíce**. Počítá se od prvního dne následujícího měsíce po písemném doručení výpovědi pronajímateli.

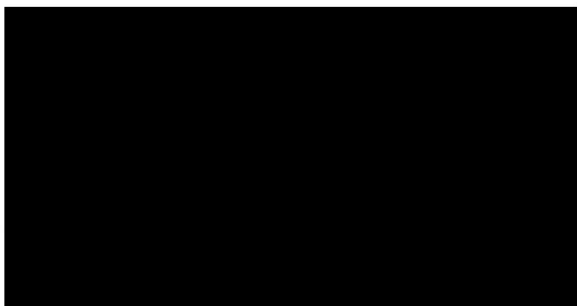
5. Obě strany mohou podat výpověď bez uvedení důvodu, případně s uvedením jiného důvodu, než jsou uvedeny v předchozích odstavcích 3.) a 4.). Výpovědní lhůta činí v tomto případě **1 rok**. Počítá se od prvního dne po doručení výpovědi druhé straně. Výpověď musí být v tomto případě vždy podána pouze k 31.8. běžného kalendářního roku.

V.

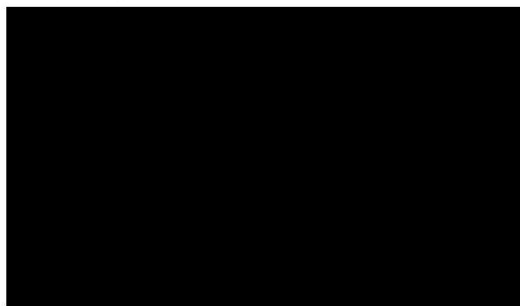
Ostatní ujednání

1. Pronajímatel na svůj náklad pojišťuje pronajaté objekty proti živelným pohromám (např. požár, výbuch, úder blesku, náraz nebo zřícení letadla; vichřice a vodovodní škody) a pro případ škod způsobených krádeží a vloupáním. Jiné druhy pojištění svého majetku, provozu, osob atd. je nájemce oprávněn uzavřít svým jménem a na svůj náklad.
2. Práva a povinnosti obou stran, které nejsou uvedeny v této smlouvě, se řídí příslušnými ustanoveními zákona 116/90 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění.
3. Smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Každá strana obdrží dvě vyhotovení.
4. Smlouva nabývá účinnosti podpisem obou smluvních stran.

V Rýmařově, dne 2.5.2003



pronajímatel
Ing. Petr Klouda
starosta města



nájemce
Mgr. Hana Měráková
ředitelka Zvláštní školy Rýmařov