

Nájemní smlouva č. 2024/17/0634

1. Pronajímatel: **statutární město Ostrava – městský obvod Poruba**
se sídlem Klimkovická 55/28, Ostrava – Poruba, PSČ 708 56
zastoupený starostkou Ing. Lucií Baránkovou Vilamovou, Ph.D.
k podpis smlouvy zmocněn místostarosta Jan Dekický
IČO: 00845451-005
DIČ: CZ00845451
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.
číslo účtu: 19-1649335379/0800
variabilní symbol: 8600500660
- dále jako „**pronajímatel**“
2. Nájemce: **Mateřská škola, základní škola speciální a praktická škola Diakonie ČCE Ostrava**
se sídlem Mitušova 1115/8, Hrabůvka, PSČ 700 30 Ostrava
zastoupená ředitelkou Mgr. Evou Folwarcznou
IČO: 71197575
DIČ: není plátce
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.
číslo účtu: 1644503329/0800
zapsaná v rejstříku škol a školských zařízení Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy
- dále jako „**nájemce**“

uzavírají mezi sebou nájemní smlouvu dle § 2201 a násl. zák.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „**smlouva**“)

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že statutární město Ostrava je vlastníkem pozemku p.č. 1367 a p.č. 1374, oba ostatní plocha, zapsaného na listu vlastnictví č. 1919 pro katastrální území Poruba, obec Ostrava, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Ostrava (dále jen „**nemovitá věc**“).
2. Městský obvod Poruba má tuto nemovitou věc svěřenu do své správy na základě obecně závazné vyhlášky č. 10/2022, Statut města Ostravy, v platném znění, a je oprávněn s ní v souladu s touto smlouvou disponovat.

II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání za podmínek stanovených touto smlouvou část nemovité věci, která je vymezená ve snímku katastrální mapy, který tvoří přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této smlouvy, jak je níže uvedeno:
 - část pozemku p.č. 1374 – ostatní plocha o výměře 507 m² v k.ú. Poruba, obec Ostrava,
 - část pozemku p.č. 1367 – ostatní plocha o výměře 49 m² v k.ú. Poruba, obec Ostrava (dále jen „**předmět nájmu**“).
2. Nájemce předmět nájmu do užívání za podmínek daných touto smlouvou přijímá a zavazuje se pronajímateli hradit za toto užívání nájemné.

III. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci pro zřízení školní zahrady včetně jejího oplocení pro pobočku odloučeného pracoviště na ulici Bohuslava Martinů 810/15 v Ostravě-Porubě a její užívání (dále jen „stavba“).
2. Jakékoliv změny účelu nájmu jsou možné pouze po předchozím schválení pronajímatele ve formě dodatku k této smlouvě.

IV. Nájemné

1. Nájemné se stanoví dohodou ve výši 100,-Kč/m²/rok, tj. za 556 m² ve výši 55.600,-Kč, **slovy: ==padesátpěttisícšestset==** korun českých ročně bez daně z přidané hodnoty. Nájemné je dle ustanovení § 56 písm. a) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších dodatků osvobozeno od DPH.
2. Nájemné bude od 1.1.2025 hrazeno na účet pronajímatele u České spořitelny a.s., číslo účtu 19-1649335379/0800, VS 8600500660, a to nejpozději do 15.3. běžného roku.
3. Za období od účinnosti této nájemní smlouvy do 31.12.2024 nájemce pronajímateli uhradí poměrnou část ročního nájemného vypočtenou jako součin 1/12 celkového ročního nájemného a počtu kalendářních měsíců, přičemž doba nájmu kratší než 15 dnů v měsíci se do výpočtu poměrné části nájemného nepočítá.
4. Poměrnou část ročního nájemného za rok 2024, vypočtenou podle čl. IV. odst. 3. této smlouvy se nájemce zavazuje uhradit na účet pronajímatele v termínu do 60 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
5. Za den úhrady se považuje den, kdy byla úhrada nájemného připsána na účet pronajímatele.
6. V případě, že nájem dle této smlouvy nebude trvat v průběhu celého kalendářního roku, bude nájemné za tento kalendářní rok vypočteno jako součin 1/12 celkového ročního nájemného a počtu kalendářních měsíců, po které nájemce předmět nájmu užíval s tím, že dojde-li ke skončení nájmu po 15. dni v měsíci, počítá se tento kalendářní měsíc jako celý měsíc, v němž nájemce předmět nájmu užíval, dojde-li ke skončení nájmu do 15. dne v měsíci, tento kalendářní měsíc se do výpočtu poměrné části ročního nájemného nepočítá.
7. Smluvní strany se dohodly, že nájemné se zvyšuje každoročně o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v roce předchozím, vyhlášenou v publikaci Českého statistického úřadu „Indexy spotřebitelských cen (životních nákladů) - základní členění“, a to vždy s účinností od 1.1. kalendářního roku následujícího po roce, kdy bylo nájemné stanoveno nebo naposledy zvýšeno.
8. O zvýšení nájemného dle odst. 7. tohoto článku smlouvy bude nájemce vyrozuměn do 30.6. běžného roku. Rozdíl mezi původním a upraveným nájemným je splatný do posledního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného vyrozumění o automatickém zvýšení nájemného. Pro další období je nájemce povinen hradit zvýšené nájemné. K automatickému zvýšení nájemného v souladu s tímto článkem smlouvy může dojít poprvé v kalendářním roce následujícím po kalendářním roce, ve kterém nabyla účinnosti tato smlouva.
9. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn vyrozumět nájemce o zvýšení nájemného ve smyslu odst. 8. tohoto článku smlouvy prostřednictvím datové zprávy zaslané nájemci do jeho datové schránky: **y6dqmah** nebo také pouze prostřednictvím elektronické zprávy zaslané nájemcům na jejich e-mail: [REDACTED]@specialniskola.eu. Vyrozumění se považuje v případě datové zprávy za doručené okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí oprávněná osoba. Nepřihlásí-li se do datové schránky oprávněná osoba podle předchozí věty ve lhůtě 10 dnů ode dne,

kdy byl dokument dodán do datové schránky, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem této lhůty. Vyrozumění se v případě elektronické zprávy považuje za doručené následující pracovní den po odeslání e-mailové zprávy nájemci, pokud z potvrzení o doručení/přečtení zprávy nebo jiné obdobné skutečnosti nevyplývá dřívější doručení. Nájemce s tímto postupem vyslovuje výslovný souhlas.

10. K vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany berou na vědomí, že ke zvýšení nájemného dle tohoto článku smlouvy dochází automaticky po naplnění podmínek dohodnutých v odst. 7. tohoto článku smlouvy bez nutnosti právního jednání ze strany pronajímatele. Zvýšení nájemného tak není podmíněno ani doručením vyrozumění o zvýšení nájemného dle odst. 8. tohoto článku smlouvy nájemci.

V. Smluvní pokuty

1. V případě, že nájemce bude v prodlení s plněním jakékoliv peněžité povinnosti, k níž je podle této smlouvy zavázán, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
2. Za nesplnění každé z oznamovacích povinností uvedené v čl. VI. odst. 1 této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý i započatý den prodlení.
3. Za porušení povinnosti nájemce sjednané v čl. III. odst. 1 smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 500,-Kč za každý den, kdy nájemce porušuje povinnost užívat předmět nájmu výlučně k účelu sjednanému v čl. III. odst. 1 smlouvy, kterou je nájemce povinen uhradit pronajímateli.
4. Za porušení povinnosti nájemce sjednané v čl. VI. odst. 6 smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 3.000,-Kč za každý zjištěný případ zásahu do zeleně nebo znečištění okolního veřejného prostranství a dále smluvní pokuta ve výši 500,-Kč za každý den, kdy nájemce porušuje povinnost k bezodkladnému uvedení do původního stavu v případě tohoto zásahu do zeleně nebo znečištění okolního veřejného prostranství, které je povinen nájemce uhradit pronajímateli.
5. Za porušení povinnosti nájemce sjednané v čl. VII. odst. 4 smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 1.000,-Kč za každý den, kdy porušení této povinnosti nájemce trvá, kterou je povinen nájemce uhradit pronajímateli.
6. Smluvními pokutami sjednanými v tomto čl. V. není nijak dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

VI. Povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje písemně oznámit pronajímateli změnu sídla nebo adresy pro doručování ve lhůtě 14 dnů od data, kdy tato skutečnost nastala.
2. Jakékoliv úpravy předmětu nájmu smí nájemce provádět výhradně se souhlasem pronajímatele, resp. na základě rozhodnutí příslušného stavebního úřadu nebo rozhodnutí příslušného správního orgánu.
3. Nájemce je povinen nakládat s předmětem nájmu s péčí řádného hospodáře a chránit jej před poškozením, zneužitím a zničením.
4. Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněny vstoupit na předmět nájmu s nájemcem nebo s jím pověřenou osobou, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy.
5. Nájemce odpovídá v celém rozsahu za veškeré škody na předmětu nájmu vzniklé po dobu trvání této smlouvy jeho činností v předmětu nájmu. Případné škody způsobené nájemcem či třetími

osobami (osoby, kterým nájemce vstup na předmět nájmu umožnil) na předmětu nájmu, je nájemce povinen pronajímateli uhradit v celém rozsahu.

6. Nájemce se zavazuje, že mimo předmět nájmu nebude pojížděna nebo jinak poškozována další zeleň (travníky, keřové a stromové patro) a nebude znečišťováno okolní veřejné prostranství, v případě jakéhokoliv takového zásahu do zeleně nebo znečištění okolního veřejného prostranství uvede nájemce dotčené pozemky do původního stavu.
7. Nájemce není oprávněn pronajátou nemovitou věc specifikovanou v čl. II. této smlouvy dále přenechat do užívání jiné fyzické ani právnické osobě.
8. Nájemce bude zajišťovat pravidelnou údržbu vypůjčených částí pozemků spočívající v kosení trávy, úklidu listí, čištění plevelů ze zpevněných ploch, pletí oplocení zahrady a v pravidelných každoročních ořezech keřů, včetně odstraňování náletových dřevin v nich vrostlých. Žadatel zajistí rovněž úklid a odvoz veškerého bioodpadu.
9. Při instalaci patek oplocení v blízkosti dřevin, v jejich kořenových prostorech budou patky situovány mimo kořeny stromů. Podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jsou dřeviny chráněny před poškozením ve své nadzemní i podzemní části. Způsob ochrany dřevin dle ČSN 839061 Technologie vegetačních úprav v krajině, ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích.
10. Nájemce nebude provádět ořezy nebo kácení vzrostlých stromů.
11. Případné dosadby rostlin budou nákladem nájemce.
12. Navržené osazovací plány nájemce předem odsouhlasí se zástupcem odboru technických služeb a zeleně.

VII.

Doba nájmu, skončení nájmu

1. Nájem se touto smlouvou sjednává na dobu neurčitou.
2. Nájem dle této smlouvy je možno ukončit dohodou, případně výpovědí. Výpověď může podat jak pronajímatel, tak i nájemce, a to i bez uvedení důvodu. Výpověď musí mít vždy písemnou formu a počíná běžet 1. dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpovědní doba je tříměsíční.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v těchto případech:
 - a) nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší 30 dnů;
 - b) nájemce bude užívat předmět nájmu k jinému než dohodnutému účelu;
 - c) nájemce porušuje jinou povinnost z nájmu a nesjedná nápravu ani k písemné výzvě pronajímatele ve lhůtě mu k tomu pronajímatelem určené. Taková výzva není třeba, pokud zde hrozí nebezpečí z prodlení.
4. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu ke dni skončení nájmu a předat pronajímateli zpět ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, ke kterému dochází při sjednaném způsobu užívání, nebude-li mezi nájemcem a pronajímatelem dohodnuto jinak.

VIII.

Doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů

1. O záměru statutárního města Ostravy – městského obvodu Poruba pronajmout předmět nájmu rozhodla Rada městského obvodu Poruba usnesením č. 1563/RMOB2226/49 ze dne 27.09.2024.

2. Potvrzuje se, že záměr statutárního města Ostravy – městského obvodu Poruba pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn v době od 30.09.2024 do 16.10.2024 na úřední desce Úřadu městského obvodu Poruba.
3. O uzavření této nájemní smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Poruba usnesením č. 1692/RMOB2226/53 ze dne 22.11.2024.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, v platném znění. Smlouvu bez zbytečného odkladu uveřejní pronajímatel. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění.
2. Smluvní strany se dohodly, že pro případ zasílání písemných oznámení pronajímatele v souvislosti s touto smlouvou nájemci prostřednictvím České pošty, s.p. nebo kurýrní službou, budou tyto písemnosti adresovány na adresu Mateřská škola, základní škola speciální a praktická škola Diakonie ČCE Ostrava, Mitušova 1115/8, Hrabůvka, 70300 Ostrava. V případě pochybností ohledně doručení se má za to, že doporučená poštovní zásilka odeslaná prostřednictvím zvoleného doručovatele byla doručena desátého dne ode dne podání k poštovní přepravě.
3. 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, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Osoby podepisující tuto smlouvu svým podpisem zároveň stvrzují platnost svých jednatelských oprávnění, jakož i plnou způsobilost k právním jednáním.
4. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se vzájemné vztahy účastníků občanským zákoníkem.
5. Tuto smlouvu lze upravit, změnit nebo doplnit pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
6. Tato smlouva se vyhotovuje v elektronické podobě.

Příloha č. 1 – snímek katastrální mapy s vymezením předmětu nájmu

Ostravě – Porubě, dne 08.01.2024

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Jan Dekický
místostarosta městského obvodu Poruba

Mgr. Eva Folwarczná
ředitelka Mateřské školy, základní školy speciální a
praktické školy Diakonie ČCE Ostrava

