

Smlouva o nájmu nemovitostí

uzavřená dle § 663 a následujících Občanského zákoníku v platném znění ve znění pozdějších předpisů, mezi:

statutárním městem Frýdek-Místek, zastoupeným primátorkou Ing. Evou Richtrovou

se sídlem: Radniční 1148, 738 01 Frýdek-Místek

IČ: 00296643

(dále jen "pronajímatel")

a

Soukromou střední odbornou školou Frýdek-Místek, s.r.o.

se sídlem : Frýdek-Místek, tř. T.G.Masaryka 456

IČ: 25383442

(dále jen "nájemce")

I.

PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nemovitost - objekt čp. 456, tř. T.G.Masaryka a část pozemku p.č. 1009 zastavěná plocha o výměře 780 m², k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, a to v rozsahu, jak je specifikováno v mapovém snímku, který je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci movité věci uvedené v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

II.

ÚČEL UŽÍVÁNÍ

1. Nájemce bude pronajaté nemovitosti uvedené v článku I. užívat za účelem provozování školského zařízení.
2. Nájemce je oprávněn podnájemat části nemovitostí třetím osobám pro aktivity související s činností společnosti Soukromá střední odborná škola Frýdek-Místek, s.r.o.
3. Změnit dohodnutý účel užívání nemovitostí může nájemce pouze se souhlasem pronajímatele a odboru územního rozvoje a stavebního řádu Magistrátu města Frýdek-Místek s doložením stanovisek příslušných organizací, to vše na vlastní náklady.

III.

VÝŠE NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB PLACENÍ

1. Výše nájemného byla dohodnuta takto :

- za nemovitosti uvedené v článku I. částku ve výši **501.744,- Kč/ročně** (slovy: pětsetjedentisícsešmdsetčtyřicetčtyřikorunčeských).
- za pronájem movitých věcí uvedených v příloze č. 1 částku ve výši **9.012,- Kč + DPH v aktuální výši/ročně** (slovy:devět tisícdvánáct).

2. Nájemné za nemovitosti uvedené v článku č. I. je splatné měsíčně, nejpozději do 5. dne běžného měsíce v roce ve výši 1/12 ročního nájemného na účet pronajímatele u Komerční banky a.s. ve Frýdku-Místku, to převodním příkazem. Nájemné za období od 1.9.2010 do 30.9.2010 ve výši **41.812,- Kč** je splatné do 5.9.2010.

Nájemné za pronájem movitých věcí uvedených v příloze č. 1 pro rok 2010 činí 9.012,- Kč + 1.800,- (DPH), tj. 10.812,- Kč. Měsíční nájemné pro rok 2010 tedy činí 901,- Kč. Nájemné je splatné měsíčně, nejpozději však do 5. dne každého měsíce v roce ve výši 1/12 ročního nájemného na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s. ve Frýdku-Místku na účet Nájemné za období od 1.9.2010 do 30.9.2010 ve výši **901,- Kč** je splatné do 5.9.2010.

3. V případě, že nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného a služeb, bude mu účtován úrok z prodlení dle ustanovení § 1 nařízení vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění.

4. Tato výše nájemného je stanovena na období do 31.12. 2010.

Po uplynutí tohoto období je pronajímatel oprávněn upravit bez dohody smluvních stran každoročně (již od 1.1.2011) výši nájemného o tolik procent, kolik % činí růst inflace vypočtené průměrem % růstu inflace v jednotlivých měsících za uplynulý kalendářní rok. Nájemné se automaticky zvýší prvním dnem následujícího kalendářního roku. Při stanovení procentuálního růstu inflace v jednotlivých měsících kalendářního roku se vychází z oficiálního údaje orgánů státní statistiky, popř. ČNB. Vychází se přitom ze základu, kterým je procento inflace platné k 1. dni sledovaného kalendářního roku.

IV.

PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce je povinen:

- řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné,
- užívat pronajaté nemovitosti k dohodnutému účelu užívání,
- pečovat o pronajaté nemovitosti, chránit je před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla,

- nést ze svého náklady záchovné údržby a náklady spojené s užíváním nemovitostí,
- umožnit zaměstnancům pronajímatele na jejich žádost přístup do pronajatých nemovitostí, jejich součástí a příslušenství za účelem údržby a oprav, kontroly účelu užívání a využití,
- v případě doručení výpovědi pronajaté nemovitosti nejpozději ke dni skončení pronájmu vyklidit a vrátit pronajímateli, pokud se strany nedohodnou jinak,
- provádět pravidelné kontroly a revize rozvodů a zařízení tvořící součást nemovitostí
- v případě provádění jakýchkoliv zásahů do pronajatých nemovitostí z titulu údržby, oprav a změn předmětu nájmu, je nájemce povinen tuto skutečnost projednat před započítím prací s pronajímatelem a uzavřít s ním dohodu, popř. dodatek ke smlouvě,
- v případě porušení této povinnosti nebude pronajímatel považovat provedené zásahy do předmětu nájmu za odsouhlasené a nebude hradit nájemci jakékoliv náklady vynaložené nájemcem, a to ani formou zápočtu na nájemném,
- udržovat v řádném stavu přilehlý pozemek – úklid, kosení trávy apod., udržovat v řádném stavu oplocení pozemku včetně nátěrů.

2. Pronajímatel je povinen:

- předat nájemci nemovitosti ve stavu odpovídajícímu poslednímu účelu užívání

V.

DOBA UŽÍVÁNÍ

1. Nájem počíná dnem 1.9.2010 a sjednává se na dobu neurčitou.
2. Výpovědní lhůta je 1 rok, a to vždy pouze k 1.7. příslušného kalendářního roku.
3. Nájemce je povinen ke dni ukončení smluvního vztahu předat pronajaté nemovitosti a movité věci v řádném stavu – vyklizené, nepoškozené a v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
4. Pronajímatel si vyhrazuje právo ukončit smluvní vztah v jednoměsíční výpovědní lhůtě z důvodu neplnění ustanovení § 9 odst. 2 zák. č. 116/1990 Sb. v platném znění.

VI.

DALŠÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele provádět stavební úpravy, k nimž je zapotřebí stavebního povolení nebo ohlášení stavebních úprav.
2. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět opravy pronajatých nemovitostí nezbytné pro dohodnutý účel užívání.

3. Nájemce se zavazuje zabezpečit pronajaté nemovitosti proti vloupání, dodržovat v pronajatých nemovitostech protipožární opatření (z.č. 133/1985 Sb., v platném znění, apod.). Dále je povinen udržovat čistotu a pořádek v pronajatých nemovitostech včetně odklizení sněhu a zajišťovat na vlastní náklady údržbu pronajatých pozemků, udržovat v řádném stavu přístupové manipulační plochy. Nájemce je povinen v zimních měsících zajistit odklizení sněhu včetně zajištění odstranění rampouchů ze střechy budovy.

4. Nájemce zodpovídá za skleněné výplně oken, dveří. V případě jejich poškození (rozbití) hradí opravy na vlastní náklady.

5. V případě porušení povinností nájemcem vyplývajících ze smlouvy se pro případ prvního porušení sjednává smluvní pokuta ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc). Smluvní pokuta je splatná do 14-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem na účet uvedený v bodě III.2. smlouvy.

Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.

6. V případě opakovaného porušení téže povinnosti se smluvní pokuta sjednává ve dvojnásobné výši a je splatná do 14-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem na účet uvedený v bodě III. 2. smlouvy.

Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.

VII.

SLUŽBY, PŘEDMĚT, PODMÍNKY

1. Veškeré služby budou hrazeny na základě vlastních smluvních vztahů s dodavateli či poskytovateli požadovaných služeb.

VIII.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Pokud není ve smlouvě stanoveno jinak, řídí se tento smluvní vztah ustanovením § 663 a následujícími Občanského zákoníku, v platném znění.

2. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze dohodou stran v písemné formě.

3. Rada města Frýdek-Místek schválila záměr statutárního města Frýdek-Místek pronajmout nemovitosti uvedené v článku č. I dne 31.8.2009.

Záměr statutárního města Frýdek-Místek pronajmout nemovitosti byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Frýdek-Místek na dobu 15-ti dnů ode dne 2.9.2009 dle § 39 zák. č. 128/2000 Sb., v platném znění.

4. Uzavření smlouvy o nájmu nemovitosti bylo schváleno na schůzi Rady města Frýdek-Místek konané dne 17.12.2009.

5. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží nájemce, 1 vyhotovení pronajímatel.

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinnosti dnem 1.9.2010.

Ve Frýdku-Místku dne:

Za pronajímatele:

statutární město Frýdek – Místek
primátorka Ing. Eva Richtrová



Za nájemce:

**Soukromá střední odborná škola
Frýdek-Místek, s.r.o.**
jednatel Mgr. Miluše Pacíková