1 RK 7/2004

# Smlouva

o nájmu nebytových prostor, kterou v souladu se zákonem 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, uzavírají

Majitel: BYTY Třinec, a.s.

se sídlem Hradební 9, I IO OO Praha I zapsané ve vložce 7934 oddílu B, obchodního rejstříku vydaného Městským soudem v Praze

 IČ 26733439 DIČ 00126733439

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s. expozitura Praha

č. účtu:

zastoupené na základě plné moci

1. realitní kanceláři v Třinci, s.r.o., se sídlem Komenského 812, 739 61 Třinec zapsané ve vložce 4176 oddílu C, obchodního rejstříku vydaného Krajským obchodním soudem v Ostravě

 IČ 47679646 DIČ 364-47679646

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s. expozitura Třinec

č. účtu:

## dále jen „Majitel”

Provozovatel: Jubilejní Masarykova základní škola Třinec se sídlem U Splavu 550, 739 61 Třinec IČ 70640009 DIČ 364-70640009

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s. expozitura Třinec

č. účtu:

dále jen „Provozovatel”

1.

Předmět a účel nájmu

LI. Majitel je výlučným vlastníkem domu čp. 349, Nový Borek v Třinci. Nacházející se na pozemku parc. č. 2590 — zast. Plocha, v k.ú. Třinec a obci Třinec zapsaného na LV č. 3246 (dále jen „Dům”).

1.2. Touto smlouvou (dále jen „Smlouva”) Majitel přenechává Provozovateli do nájmu nebytové prostory nacházející se v I. nadzemním podlaží Domu, o celkové výměře 421 ,60 m2, za účelem zřízení a provozování mateřské školy

11.

Výše a splatnost nájemného a záloh na cenu energií a služeb

n.l. Strany Smlouvy se dohodly na následujícím nájemném, které je určeno dle pravidel pro výpočet nájemného z nebytových prostor platných u Majitele.

Ná i emné

Místnosti:

|  |  |
| --- | --- |
| - ložnice | o vým. |
| - ředitelna | o vým. |
| - ložnice | o vým. |
| - jídelna | o vým. |
| - kuchyň | o vým. |
| - sklad | o vým. |
| - sborovna | o vým. |
| - šatna | o vým. |
| - pracovna | o vým. |
| - herna | o vým. |
| - umyvárna | o vým. |
| - WC+chodba | o vým. |
| - herna | o vým. |
| - pracovna | o vým. |
| - chodba | o vým. |
| - sklep | o vým. |
| - boční vstup | o vým. |

Podlahová plocha celkem

Roční nájemné činí celkem

Službv:

- záloha na ústřední topení

2

20,50 m

20,70 m2

20,70 rn2

42,80 m2

20,50 m2

5,00 m2

15,10 m2

20,70 m2

20,70

43,90 rn2

12,50 m2

11,70

43,00 rn2

20,90 m2

54,00 rn2

40,50

8,40 m2

2

421,60 m

40 000,- Kč

 čtvrtletně 27 000,- Kč

Záloha na cenu služeb činí ročně 108 000,- Kč

11.2. Provozovatel se zavazuje platit shora uvedené roční nájemné, a to ve čtvrtletních splátkách po IO 000,- Kč, a čtvrtletní zálohy na cenu služeb ve výši 27 000,- Kč, tj. celkem čtvrtletně 37 000,- KČ, dle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy, na účet Majitele, vedený u Komerční banky, a.s., expozitura Praha, č. účtu 510121740267/0100, VS 349007.

11.3. V případě prodlení se zaplacením kterékoliv ze splátek nájemného nebo záloh na cenu služeb, jakož i s jakýmkoliv jiným peněžnim plněni dle Smlouvy, se Provozovatel zavazuje zaplatit Majiteli úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné Částky za každý započatý den prodlení.

11.4. Provozovatel bere na vědomí, že po uplynutí zúčtovacího období, kterým je dle vzájemné dohody smluvních stran kalendářní rok, dojde k vyúčtování záloh na cenu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Tímto se Provozovatel zavazuje zaplatit Majiteli případný nedoplatek na vyúčtovanou cenu za služby za příslušné zúčtovací období, a to vždy nejpozději do 14 dnů od doručeni vyúčtování. Případný přeplatek na vyúčtovanou cenu služeb bude zaslán ve lhůtě shora uvedené na účet Provozovatele uvedený v záhlaví bod 2) Smlouvy, pokud se strany nedohodnou jinak.

11.5. Majitel je oprávněn vždy s účinností ke dni 01.07. každého kalendářního roku, počínaje rokem 2004, zvýšit dosavadní nájemné o jeho poměrnou část odpovídající míře inflace za uplynulý kalendářní rok zveřejněné či jinak oznámené Českým statistickým úřadem a Provozovatel je povinen mu takto zvýšené nájemné uhrazovat. Provozovatel bere na vědomí, že úprava cen nájemného bude provedena pouze na základě předloženého výpočtového listu.

11.6. Taktéž je Majitel oprávněn jednostranně upravit zálohy na cenu služeb, a to o jejich poměrné části odpovídající míře zvýšení cen, které Majitel hradí dodavatelům těchto služeb.

11.7. Dodávku ostatních energií či služeb, které Majitel nezajišťuje pro Provozovatele, jako jsou např. el. energie, odvoz komunálního odpadu, služby spojené s možností užívání účastnických telefonních stanic a jiné, je Provozovatel povinen si sjednat sám a na svůj náklad s dodavateli jednotlivých služeb.

Doba nájmu

111,1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 01.01.2004

111.2. Nájem lze dokončit dohodou, popř. výpovědí s tříměsíční lhůtou, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

111-3. Pokud však Provozovatel bude užívat přenechané nebytové prostory takovým způsobem, že Majiteli vznikne škoda, anebo Provozovatel bude užívat přenechané nebytové prostory v rozporu se smluveným účelem užívání, popř. bude Provozovatel po dobu nejméně tří měsíců v prodlení s placením nájemného, záloh na cenu služeb nebo s jiným peněžním plněnim dle Smlouvy, je Majitel oprávněn Smlouvu vypovědět v sedmidenní výpovědní lhůtě, která počne běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Iv.

Práva a povinnosti smluvních stran

IV.1. Provozovatel není oprávněn přenechat pronajaté nebytové prostory do podnájmu jinému bez výslovného písemného souhlasu Majitele, a pokud Majitel dá Provozovateli souhlas s wavřením podnájemní Smlouvy, vyhrazuje si právo seznárnit se s obsahem této podnájemní smlouvy, a Provozovatel se zavazuje jedno vyhotovení citované podnájemní Smlouvy předat Majiteli.

IV.2. Provozovatel se dále zavazuje neuzavírat smlouvu o tichém společenství, kde by předmětem vkladu dle této smlouvy byly práva a povinnosti ze Smlouvy, ale i jinak, např. převodem nebo vkladem podniku či jeho části, neumožnit třetí osobě užívání nebytových prostor podle Smlouvy.

IV„3. Provozovatel má právo na umístění svého firemního označení na pronajatých nebytových prostorách a na Domě a na reklamu poskytovaných služeb. Zároveň je povinen ke dni ukončení nájmu toto na vlastní náklady odstranit.

IV.4. Provozovatel je povinen užívat předmčt nájmu tak, aby nedocházelo k jeho poškozeni, zničení nebo nepřiměřenému opotřebení. Při porušení této povinnosti hradí Provozovatel vzniklou škodu v plné výši.

IV.5- Změny na pronajatých nebytových prostorách je Provozovatel oprávněn provádět jen po předchozí písemné dohodě s Majitelem, ve které se smluvní strany dohodnou zejména rozsah prováděných změn, výši nákladů na tyto změny, příp. další podminky nezbytné k provedení změn (dále jen „Dohoda”). Dohoda bude uzavřena formou dodatku ke Smlouvě. Úhradu nákladů na změny provedené Provozovatelem na svůj náklad a se souhlasem Majitele je Provozovatel oprávněn po Majiteli požadovat jen tehdy, jestliže se k této úhradě Majitel výslovně v Dohodě zaváže, a jen v rozsahu, který bude takto písemně dohodnut.

IV.6. Výdaje dle čl. IV.5. Smlouvy je Provozovatel oprávněn, nebylo-li dohodnuto jinak, ve smyslu 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, odpisovat, přičemž

a/ Majitel se zavazuje, že tyto výdaje nezvýší vstupní cenu Budovy ve své analytické evidenci,

b/ Provozovatel provedené technické zhodnocení zatřídí do odpisové skupiny, ve které je zatříděna Budova,

c/ v případě ukončení platnosti Smlouvy před ukončením odpisování vynaložených výdajů je Provozovatel oprávněn po Majiteli požadovat zůstatkovou cenu provedených zrněn jen v případě, že se Majitel k úhradě této zůstatkové ceny v Dohodě dle čl. IV.5. Smlouvy výslovně zaváže.

IV.'. Provede-li Provozovatel změny na předmětu nájmu bez písemného souhlasu Majitele anebo nad rozsah sjednaný v Dohodě, je povinna tyto změny na svůj náklad odstranit a nebytové prostory uvést do původního stavu, příp. do stavu sjednaného v Dohodě, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

IV.8. Provozovatel je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu přenechaných nebytových prostor, jakož i jejich obvyklé drobné opravy. Obě smluvní strany se shodují, že:

IV.8.1. - drobnými opravami se rozumí zejména:

1. opravy jednotlivých vrchních částí podlah — vnitřních dlažeb a podlahových krytin, výměny prahů a lišt,
2. opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik rolet a žaluzií,
3. výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků a osvětlovacích těles, včetně elektrických zámků,
4. opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, s výjimkou hlavních uzávěrů přípojky pro objekt či pronajímaný areál, výměny sifonů a lapačů tuků a nečistot,
5. za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, vodovodních baterií, sprch, umyv'adel, splachovačů, vestavěných skříní, a dále rovněž výměny drobných součástí těchto předmětů,
6. provádění dezinfekce a deratizace.
	1. 2.- běžnou údržbou se rozumí zejména náklady na pravidelné prohlídky a čištěni předmětů uvedených v bodě e) článku IV.8.l. Smlouvy, a dále malování včetně oprav omítek vnitřních stěn objektů, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění odpadů a vnitřní nátěry.
	2. Ostatni opravy, nad rámec drobných oprav a běžné údržby tak, jak jsou specifikovány v ustanovení čl. IV. 8. Smlouvy, zajišťuje a provádí na své náklady Majitel, pokud se strany nedohodnou jinak. V souvislosti s výše uvedeným je Provozovatel povinen oznámit Majiteli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést Majitel. Majitel se zavazuje vyjádřit se k nim nejpozději do 15 dnů od doručení tohoto oznámení.
	3. Smluvní strany se dále dohodly, že k požadavkům oprav pro příští kalendářní rok, nejedná-li se o mimořádné opravy, jejichž potřeba je dána bezprostředním ohrožením majetku nebo zdraví osob, zaujme Majitel konečné stanovisko, s ohledem na přípravu plánu oprav, do 15 dnů po schválení plánu nákladů na opravy a udržování po příští kalendářní rok.
	4. Provozovatel bere na vědomí, že opravy dle čl. IV.9. Smlouvy je oprávněn provést na své vlastni náklady jen po předchozím projednání a odsouhlasení Majitelem. Po provedení opravy či oprav je Provozovatel oprávněn účtovat Majiteli účelně a přiměřeně vynaložcné náklady na jejich provedení. V případě, že Provozovatel neprokáže předchozí souhlas s provedením opravy či oprav dle výše uvedeného ujednání, není Majitel povinen Provozovateli uhradit jeho vynaložené náklady na jejich provedení. K provedení oprav dle čl. IV.'). Smlouvy s nárokem vůči Majiteli na náhradu nákladů na jejich provedení je

Provozovatel oprávněn rovněž v případě mimořádných událostí bezprostředně ohrožujících majetek Majitele nebo zdraví osob, kdy Provozovatel příjme neprodleně taková opatření, kterými budou odstraněny vady či zamezeno, aby hrozily škody na majetku či zdraví osob.

* 1. Provádění revizí zajišťuje Majitel. Odstraňování nálezů a závad z revizních zpráv, jakož i provádění případných oprav a údržby jednoznačně nezařaditelných do jednotlivých skupin uvedených v čl. IV.8. Smlouvy, bude řešeno písemně formou dohody mezi Provozovatelem a Majitelem, a to s přihlédnutím k delimitaci drobných oprav a běžné údržby uvedených v citovaném čl. IV.8. Smlouvy
	2. Provozovatel je dále povinen na svůj náklad odstranit veškeré závady a škody vzniklé jeho činností, včetně škod a úvad způsobených osobami vstupujícími do pronajatých nebytových prostor a společných prostor Domu v souvislosti s jeho činností.
	3. Provozovatel je povinen na svůj náklad a odpovědnost zajišťovat plnění všech povinností stanovených právními předpisy či rozhodnutími příslušných státních orgánů týkajících se činností, které bude Provozovatel v pronajatých nebytových prostorách vykonávat.
	4. Provozovatel si zajišťuje na svůj náklad úklid přenechaných nebytových prostor a úklid společných prostor v těsném sousedství. Provozovatel je povinen dodržovat předpisy na ochranu životního prostředí a svou činností neznečišťovat okolí pronajatých prostor.
	5. Provozovatel je povinen zabezpečit plnění povinností vyplývajících pro něho ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, z předpisů vydaných na jeho 'úkladě a z předpisů upravujících povinnosti na úseku požární ochrany platných u Majitele, jako nedílnou součást své řídící, hospodářské nebo jiné základní činnosti.
	6. Provozovatel instaluje na své vlastni náklady přenosné hasicí přístroje v rozsahu ustanovení Š 2 odst. 5 a 6 vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru.
	7. Provozovatel neprodleně informuje Majitele o vzniku požáru, havárie nebo jiné mimořádné události v pronajatých nebytových prostorách Majitele, jak rovněž neodkladně odstraňuje zjištěné nedostatky.

Závěrečná ustanovení

* 1. Nedílnou součástí Smlouvy je protokol o předání a převzetí nebytových prostor, který tvoři přílohu č. I ke Smlouvě.
	2. Práva a povinnosti stran Smlouvy Smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona

č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a právními předpisy na ně navazujícími.

* 1. Změna Smlouvy je možná písemnými dodatky, které se pořadově číslují a které musí být podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
	2. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží Provozovatel, jeden

Majitel.

V Třinci dne V Třinci dne 29.1.2004