**Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 08/2017**

kterou uzavírají v souladu s ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění níže uvedeného dne, měsíce a roku, tito dle svého vlastního prohlášení k právním úkonům plně způsobilí účastníci

**1. Statutární město Ostrava - Městský obvod Ostrava-Jih**

se sídlem: Horní 3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka

zastoupena: Mgr. Janou Mikoškovou, ředitelkou Základní školy Ostrava-Zábřeh,

Chrjukinova 12, příspěvková organizace

se sídlem: Ostrava-Zábřeh, Chrjukinova 1801/12, 700 30

IČ: 709 78 387

bank. spojení: KB O.-Hrabůvka, č.ú. 34437761/0100

registrace: Krajský soud Ostrava, OR oddíl Pr, vložka 273

dále jen **pronajímatel,**

a

**2. SEDUKON, o.p.s.**

se sídlem: Alejnikovova 3184/5a, 700 30 Ostrava-Zábřeh

IČ : 258 94 099

Zastoupena: Lucií Vajtauerovou, ředitelkou společnosti

kont.osoba: Markéta Cieslarová

bank. spojení: UniCredit Bank, č.ú. 1002096119/2700

registrace: Krajský soud Ostrava, OR oddíl O, vložka 135

dále jen **nájemce**

nebo také **„smluvní strany“**

uzavírají na základě vzájemné shody tuto

**smlouvu o nájmu nebytových prostor**

**Článek I.**

**Prohlášení pronajímatele**

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí v k.ú 714305 Zábřeh nad Odrou na LV 3152 vedeném u Katastrálního pracoviště v Ostravě, na ulici Vítkovická.
2. Nemovitost č.p. 1801 na pozemku p.č.st.1979 na ul. Chrjukinova 12 v Ostravě-Zábřehu, je svěřena příspěvkové organizaci do užívání na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih č. usn. 4150/64 ze dne 8.12.2005, které opravňuje k uzavírání nájemních smluv a smluv o výpůjčkách, a to v rozsahu Zásad vztahů Městského obvodu Ostrava-Jih k příspěvkovým organizacím v platném znění.

**Článek II.**

**Předmět nájmu**

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory:

**budova ul. Chrjukinova 12** – přízemí nemovitosti – ve spojovací pergole k budově „C“ (bývalý školnický byt)

 **o celkové výměře 33m²**

1. Jedná se o nebytové prostory – 2 místnosti, kuchyňka, WC, chodba s vestavěnými skříněmi

**Článek III.**

**Projev vůle**

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává nebytové prostory (specifikované v čl. I., II.) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat nebytové prostory v souladu se zákonem a touto platně uzavřenou smlouvou.
2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
3. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné ostatní úpravy, především pokud překračují stav při předání nebo se od něj nijak neodchylují, jdou na vrub nájemce.
4. Tyto a eventuální pozdější úpravy, resp. instalace, vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele.
5. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a zavazuje se, že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které vloží do předmětu nájmu.

**Článek IV.**

**Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn provozovat v pronajatých nebytových prostorách administrativní činnost.
2. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté nebytové prostory pouze pro tento účel.
3. Nájemce není oprávněn postoupit nebo pronajmout tyto prostory třetí osobě.
4. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předpokládaný účel užívání
na vlastní náklady.
5. Nebytové prostory lze využívat pouze pro zákonné a smluvně přípustné účely.
6. Nájemce nesmí rušit ostatní prostory pronajímatele, zejména hlukem, vibracemi, pachem, kouřem, jakož i jinými činnostmi, které by vykonával nad míru přiměřenou poměrům dané věci.
7. Nájemce po celou dobu nájmu nebude v pronajatém prostoru chovat nebo přechovávat žádné zvíře (všechny živočišné druhy).
8. Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli veškeré podstatné změny, které nastaly
na předmětu nájmu, bez ohledu na příčinu jejich vzniku.
9. Ostrahu objektu, kterou má pronajímatel zajištěn firmou VMB Vlček Ostrava, bude řešit nájemce samostatnou smlouvou s touto firmou.

**Článek V.**

**Nájemné a jeho splatnost, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost**

1. **Nájemné** za pronajímané nebytové prostory specifikované v čl. II. činí 2.640,00 Kč.

(slovy: dvatisícešestsetčtyřicetkorun) měsíčně (33m2  x 80,00 Kč/m2)

1. K nájemnému dle bodu 1 se platí následující paušály **za služby:**
* topení 1.500,00 Kč
* odvoz odpadu 100,00 Kč
* revize, údržba 100,00 Kč
* zálohově el. energie (vyúčtování čtvrtletně po odečtu měřidel) 1.300,00 Kč
* zálohově voda (vyúčtování čtvrtletně po odečtu měřidel) 200,00 Kč
* provoz elektronického zabezpečovacího systému 300,00 Kč
1. **celková částka za pronájem a služby činí 6.140,00 Kč**

(slovy: šesttisícstočtyřicetkorun) **a je splatná k 5. dni příslušného kalendářního měsíce.**

1. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele č. 34437761/0100. Variabilní symbol platby se skládá: MM/RR/čís.smlouvy
2. Zálohové platby za elektrickou energii a vodu budou vyúčtovány čtvrtletně podle odečtu měřidel a cen dodavatelů platných pro dané období (OVAK 76,62 Kč/m2, ONE Energy 4,00 Kč/kWh) do 10. dne následujícího měsíce.
3. Výši nájemného a cen služeb je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. ledna zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem.
4. Zvýšení nájemného a cen za služby bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 31.12 příslušného roku.
5. V případě zpoždění platby nájemného o 30 kalendářních dní se smluvní strany dohodly na penále za každý den prodlení s platbou v částce 100,00 Kč/den.

**Článek VI.**

**Doba nájmu a výpověď**

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou: **od 1. srpna 2017 do 31. července 2020**.
2. V případě, že pronajímatel neobdrží nejpozději 3 měsíce před ukončením pronájmu písemnou výpověď, prodlužuje se pronájem nebytových prostor o další 3 roky.
3. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni na základě určitých důvodů nájemní smlouvu vypovědět, pro tyto případy platí zákonná ustanovení občanského zákoníku v platném znění.
4. V případě neuhrazení pronájmu v době delší jak dva měsíce včetně úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, je toto důvodem pro ukončení nájmu bez dodržení výpovědní lhůty.
5. Není-li dohodnuto jinak, může nájemce písemně vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby, jestliže:
6. ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal
7. nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.
8. Nebylo-li dohodnuto jinak, nájem také zaniká smrtí nájemce, pokud dědici po zůstaviteli, který byl nájemcem, do 30 dnů od jeho smrti, neoznámí pronajímateli, že pokračují v nájmu.
9. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně.
10. Dle intencí účastníků smlouvy se doručením rozumí i v případě neodebírání pošty v místě sídla nebo provozovny smluvní strany druhé smluvní strany třetí den po odeslání takovéto písemnosti.
11. Výpovědní doba počíná běžet od prvého dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi a je tříměsíční. Nájemce je oprávněn i bez udání důvodů, vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou.

**Článek VII.**

**Předání předmětu nájmu**

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání.
2. Ohledně předání bude sepsán “Předávací protokol“, ve kterém bude zachycen stav pronajímaného prostoru v okamžiku jeho fyzického předání mezi pronajímatelem a nájemcem a stav měřidel (el. enegie, voda) pro odečty, tento bude podepsán zástupci obou smluvních stran na důkaz vyjádřené vůle obou stran.
3. Nájemci budou předány klíče od všech pronajatých prostor. Náhradní klíče pro případ havárie budou uloženy u ředitelky školy.

**Článek VIII.**

**Údržba a opravy předmětu nájmu**

1. Nájemce se zavazuje pronajaté nebytové prostory řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět úklid a péči na vlastní náklady.
2. Veškeré opravy související s technickým stavem pronajatých nebytových prostor je povinen realizovat pronajímatel a to na své náklady, pokud poškození nebo závada nebyla způsobena nájemcem.

**Článek IX.**

**Odpovědnost nájemce**

1. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on případně i jiné osoby, kterým bylo umožněno vstoupit do pronajatého nebytového prostoru, ledaže se této odpovědnosti zprostí
ze zákona.
2. Na své náklady je povinen tyto škody odstranit.
3. Nájemce je povinen dodržovat pravidla pro zajištění elektronického bezpečnostního systému
na škole.
4. Nájemce se zavazuje a bere na vědomí, že není oprávněn kouřit ve vnitřních a vnějších prostorách pronajímatele (zákaz kouření platí i pro obchodní partnery), dále nájemce bere
na vědomí, že nesmí užívat předmět nájmu:
5. ke skladování, přechovávání či uschovávání hořlavých, toxických, drogových, výbušných, jedovatých, jaderných či jinak životu, zdraví a prostředí nebezpečných látek,
6. k přechovávání nebo uschovávání osob, či skladovaní věcí a předmětů pocházejících z trestné činnosti nebo s trestnou činností souvisejících,
7. k žádné další obdobné činnosti, která by měla za následek poškození dobrého jména pronajímatele.

**Článek X.**

**Vrácení předmětu nájmu**

1. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu uvedeného v „Předávacím protokolu“ s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
2. Předání předmětu nájmu dohodne nájemce s pronajímatelem nejméně 3 dny před termínem, kdy bude předmět nájmu předávat.
3. O předání bude pořízen zápis podepsaný zástupci obou smluvních stran.

**Článek XI.**

**Vstupování pronajímatele do předmětu nájmu**

1. Nájemce se zavazuje, že umožní vstup pronajímateli do pronajatého nebytového prostoru (čl. I. a II.) za účelem prohlídky stavu tohoto prostoru a umožní provést odpočty na měřidlech umístěných v tomto prostoru.

**Článek XII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Organizační záležitosti touto smlouvou neupravené budou obě strany řešit dohodou.
2. Ostatní práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem.
3. Jakékoliv změny a dodatky této nájemní smlouvy lze provést pouze písemně, formou dodatku
ke smlouvě, jako dodatku výslovně označeného a průběžně číslovaného.
4. Smluvní strany si smlouvu a její přílohy řádně přečetly, prohlašují, že všechna její ujednání jsou jim srozumitelná a že jí neuzavřely v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s uveřejněním celého textu této smlouvy, a to včetně všech případných příloh a dodatků, v centrálním registru smluv, zřízeném dle zákona číslo 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, je-li povinnost tuto smlouvu uveřejnit dána tímto zákonem. Registr smluv je trvale veřejně přístupný a obsahuje údaje zejména o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselném označení smlouvy a o datu podpisu smlouvy. Smluvní strany dále prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.
6. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v centrálním registru smluv dle zákona číslo 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů a je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž jedno obdrží nájemce a druhé pronajímatel.

Za stranu pronajímatele Za stranu nájemce

Mgr. Jana Mikošková, ředitelka Lucie Vajtauerová, ředitelka společnosti

 …............................................................. ….............................................................

 V …........................ dne …..................... V …........................ dne ….....................

Přílohy:

* Kopie výpisu z obchodního rejstříku, ne starší než 90 dnů
* Čestné prohlášení, že nájemce není v insolvenci nebo v insolvenčním řízení
* Čestné prohlášení, že nájemce není veden v evidenci dlužníků DPH