Nájemní smlouva

Uzavřená v souladu se zák.č.89/2012 Sb., občanského zákoníku

mezi těmito smluvními stranami:

1**. Základní škola Šternberk, Olomoucká 76**

Zastoupena: Mgr. Zuzanou Parmovou, ředitelkou
Sídlo: Šternberk, Olomoucká 76, PSČ 785 01
IČ: 61989789
č.ú. 49434811/0100
Dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

2. **Dům dětí a mládeže Šternberk, příspěvková organizace**

Zastoupen: Mgr. Bc. Miroslavem Sadilem, ředitelem
Sídlo: Šternberk, Opavská 1386/14, PSČ 785 01
IČ: 61989941
č.ú 19-1213810247/0100
Dále jen **nájemce** na straně druhé

Článek I
Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel dokládá výpisem z katastru nemovitostí svěření nemovitosti do své správy a prohlašuje, že na základě zřizovací listiny má právo ji dále pronajímat v souladu s platnými zásadami řízení PO Olomouckého kraje.

2. Identifikační údaje
- obec : Šternberk
- katastrální úřad : Olomouc
- katastrální území : Šternberk
- list vlastnictví číslo : 3776
- nebytové prostory občanské vybavenosti na parcelním čísle 2156/2

3. Předmětem nájmu jsou tyto prostory v I.NP budovy B na parcelním čísle 2156/2 :

- učebna č. 116 o výměře 38,5 m^2
- místnosti č. 117 a 118 o celkové výměře 20 m^2 (pro účely nájmu ½ výměry, tj. 10 m^2)

Souhrnná výměra předmětu nájmu je 48,5 m^2 (příloha 1 výkaz výměr)

Nedílnou součástí nájemní smlouvy je právo nájemce užívat spolu s pronajímatelem sociální zařízení pro žáky včetně hygienické kabinky pro dívky uvedené v předmětu nájmu celkově o výměře 20 m^2. Při kalkulaci nákladů společně užívaných prostor se nájemci přepočítává nájem a náklady na jejich užívání jednou polovinou s výjimkou kalkulace vodného a stočného.

4. Pronajímatel přenechává nájemci uvedené prostory, v souladu s jejich stavebním určením, do užívání jako **učebnu pro dopravní hřiště.** Pronajímatel se zavazuje dát nájemci souhlas s naplněním účelu dle této smlouvy a poskytne součinnost při jednání s dotčenými orgány státní správy.

5. Nájemce je seznámen se skutečným stavem pronajatých prostor a dnem účinnosti této smlouvy je přejímá ve stavu, uvedeném v předávacím protokolu, do užívání.

Článek II
Doba trvání nájmu

1. Smlouva se uzavírá od 1. září 2017 na dobu neurčitou.

2. Smlouva může být ukončena dohodou smluvních stran, písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran nebo odstoupením od smlouvy.

3. Výpovědní lhůta se sjednává **tříměsíční** a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

4**. Pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy** v případě, že nájemce je v prodlení s úhradou nájemného nebo úhrad za poskytované služby o více jak třicet dnů a nebo pokud hrubým způsobem poruší smluvní podmínky. **Za hrubé porušení smluvních podmínek nájemcem se považuje:**

- Nezabezpečení, či nedostatečné zabezpečení předmětu nájmu proti vniknutí cizích osob především při ukončení pracovního dne

- Umožnění vstupu neoprávněných osob zapůjčením klíčů od předmětu nájmu

- Nezabezpečení, či nedostatečné zabezpečení předmětu nájmu proti požáru, zejména ponecháním zapnutých elektrospotřebičů, nebo jiné závažné nedbalostní zvýšení rizika poškození majetku ve správě pronajímatele

- Soustavný nedostatečný dohled zodpovědných osob, pokud má opakovaně za následek svévolné poškození, nebo dočasné vyřazení z provozu, sanitárních zařízení objektu nájmu návštěvníky dopravního hřiště.

5. **Nájemce má právo odstoupit od smlouvy** z důvodu závažného porušení smluvních podmínek pronajímatelem. **Za závažné porušení smluvních podmínek na straně pronajímatele se považují tyto případy:**

1. Pronajímatel bez závažných vnějších příčin nezajistil řádné dodávky elektrické energie, tepla a vody.

2. Pronajímatel nezabezpečil urgentní řešení havarijního stavu, který znemožňuje nájemci naplňování práv spojených s užíváním předmětu nájmu, ačkoli byl nájemcem prokazatelně na tento stav upozorněn.

3. Pronajímatel dlouhodobě neřeší závady, které nájemce výrazně omezují v naplňování práv spojených s užíváním předmětu nájmu, ačkoli byl nájemcem na tento stav prokazatelně upozorněn.

Článek III
Výše a způsob splatnosti nájemného a služeb

1. Nájemné za pronajaté prostory dle této smlouvy se sjednává vzájemnou dohodou smluvních stran vztahující se k pronajaté ploše uvedené v čl. I odst. 3.

2. Dohodnuté nájemné je splatné v dílčích čtvrtletních splátkách na základě platebního kalendáře vystaveného pronajímatelem (příloha 2), na účet pronajímatele vedený u KB a.s., pobočka Šternberk, číslo účtu: 49434811/0100 nejpozději do 15. dne v VI., IX., XII. a III. měsíci., pod variabilním symbolem: 2562017

3. Nad rámec ceny nájmu je nájemce povinen hradit:

- poměrnou spoluúčast na prokazatelných zvýšených nákladech k zajištění tepla nad rámec kalkulace

- poměrnou spoluúčast na ostatních prokazatelných zvýšených nákladech a službách (elektrická energie, vodné a stočné, teplou vodu, běžnou údržbu apod.) specifikované ve výpočtovém listu, které zajišťuje pronajímatel nebo jím zmocněná osoba, na základě kalkulace dle platebního kalendáře

- sjednané připojení k internetu dle cenové kalkulace, které obsahuje připojení jednoho ks PC k Wifi školy. Toto připojení zajistí ve sjednaném termínu oprávněná osoba pověřená vedením školy. Předání hesla k Wifi školy třetím osobám neumožňují vnitřní směrnice organizace

4. Výši úhrad za služby může pronajímatel jednostranně upravit v souladu se změnami cen od prvotních dodavatelů energií. Výši nájemného může pronajímatel jednostranně upravit v závislosti na vývoji cen nájmů v místě obvyklých.

5. V případě prodlení se zaplacením některé z uvedených úhrad je pronajímatel oprávněn na nájemci požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Dále budou nájemci přičteny náklady spojené s korespondencí a oznámením vzniklé pohledávky. Tím není vyloučena povinnost nahradit případnou škodu.

7. Dnem zaplacení se pro účely této smlouvy rozumí den připsání částky na účet pronajímatele.

8. Škody vzniklé zaviněním nájemce budou pronajímatelem vyúčtovány v plném rozsahu.

Článek IV
Práva a povinnosti

1. Pronajímatel je povinen:

a) Přenechat nájemci pronajatý předmět nájmu ve stavu způsobilém smluvenému užívání.

b) Umožnit nájemci trvalý přístup k předmětu nájmu.

c) Za úhradu zabezpečovat služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to služby spojené s provozem nemovitosti podle čl. III, s výjimkou případných poruch v dodávkách od prvotních dodavatelů.

d) Umožnit nájemci umístit na vhodném místě na nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, tabuli s označením jeho organizace, ve velikosti a provedení schváleném pronajímatelem.

2. Nájemce je povinen:

a)Užívat předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě.

b)Zabezpečovat na svůj účet náklady spojené s úklidem pronajatých prostor, běžnou údržbou předmětu nájmu a drobné opravy.
Úklidem společně využívaných prostor nájmu (chodba, WC) se rozumí: - každodenní zametení a setření podlah od hrubých nečistot (zejména bláto) po ukončení provozu
- spláchnutí a kontrola WC a úklid případného znečištění po ukončení provozu
- kontrola umyvadel a úklid případného znečištění po ukončení provozu

Uklízečka školy zajišťuje standardní úklid WC i podlah společně využívaných prostor vždy ráno před začátkem vyučování.

c)Dodržovat obecné předpisy a především pak závazné předpisy vyplývající z jeho činnosti podnikání, zejména v oblasti protipožární, bezpečnosti práce, hygieny, ochrany životních prostředí (ovzduší, voda, půda, odpadové hospodářství apod.) tak, aby nebyl jakkoliv ohrožen nebo omezen chod budovy nebo osob ve výše uvedené nemovitosti.

d) Bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli všechny závady předmětu nájmu. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit škodu, která tím vznikla.

e) Umožnit pronajímateli na jeho žádost přístup do předmětu nájmu. Bez upozornění smí pronajímatel do předmětu nájmu vstoupit, pokud to vyžaduje ochrana zdraví, majetku či osob, nebo jiný naléhavý zájem. Náhradní klíče předmětu pronájmu jsou uloženy v ředitelně ZŠ Šternberk, Olomoucká 76.

f) Snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav.

g) Veškeré změny a úpravy na předmětu nájmu provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na své náklady, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

h) Při skončení nájmu předat předmět nájmu pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení s výjimkou, kdy na základě písemné dohody smluvních stran bude na předmětu nájmu provedena změna. Pak předá nájemce předmět nájmu ve stavu po provedených změnách s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

i) Po skončení nájmu musí být předmět nájmu předán vyklizený nejpozději ke dni skončení nájmu. Termín předání oznámí nájemce písemně pronajímateli. Za prodlení s předáním předmětu nájmu při skončení nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu 1 000,- Kč za každý den prodlení. Tato povinnost se vztahuje i na případ, kdy nájem bude ukončen dle čl. II bod 4.

j) Pokud nájemce ve stanovené lhůtě předmět nájmu nevyklidí, prohlašuje, že výslovně souhlasí s tím, aby pronajímatel předmět nájmu vyklidil za přítomnosti pověřené osoby. V takovémto případě je pronajímatel povinen pořídit soupis vyklizených věcí (který podepíše pověřená osoba) a věci uskladnit, to vše na náklad nájemce. O vyklizení a uskladnění věcí pronajímatel vyrozumí bez zbytečného odkladu nájemce.

k) Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu, nebo zapůjčit třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Článek V
Zvláštní ujednání

1. S ohledem na možný pohyb cen a roční míru inflace se smluvní strany dohodly, že výši nájemného může pronajímatel valorizovat podle roční míry inflace na základě oficiálních údajů vyhlášených

Českým statistickým úřadem. Pronajímatel může jednostranně zvýšit nájemné o tolik procent, kolik činí míra inflace v procentech.

2. Nová výše nájemného bude nájemci neprodleně písemně oznámena.

3. Pronajímatel nezahrnuje do svého pojištění jakýkoliv majetek nájemce.

Článek VI
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti datem uvedeným v čl. II odst. 1 této smlouvy.

2. Změny v této smlouvě lze provést pouze písemnými číslovanými dodatky, které podepíší obě smluvní strany. K návrhu strany na změnu smlouvy je druhá strana povinna se do 30-ti kalendářních dnů ode dne doručení návrhu prokazatelně vyjádřit. Tímto ustanovením však není dotčeno právo pronajímatele, sjednané smluvními stranami v čl. III odst. 4 a čl. V odst. 1.

3. V náležitostech v této smlouvě přímo neuvedených se smluvní strany řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.

4. Oprávnění zástupci smluvních stran si před podpisem této smlouvy ověřili vlastní totožnost vzájemným předložením platných průkazů totožnosti.

5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s charakterem originálu, z nichž nájemce obdrží jeden výtisk.

6. Smluvní strany potvrzují, že si tuto smlouvu přečetly před jejím podpisem, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek.

31. 8. 2017

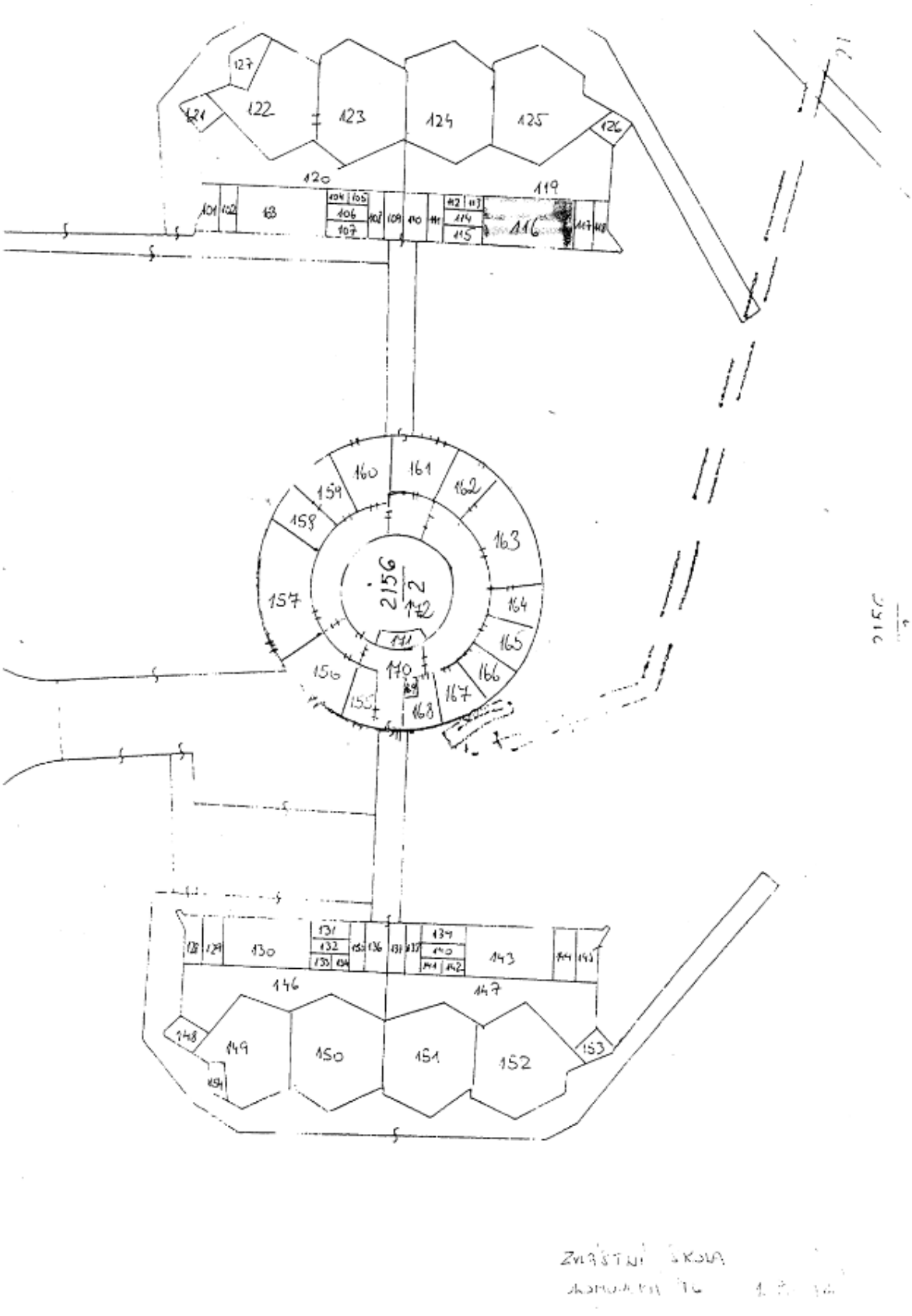
Ve Šternberku ……..

…….

Mgr. Parmová Zuzana,
ředitelka ZŠ Šternberk, Olomoucká 76

……..

Mgr. Bc. Miroslav Sadil,
ředitel DDM Šternberk


127
122
123
124
125
126
121
120
119
116
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
117
118
160
161
162
163
164
165
166
167
168
159
158
157
156
155
154
2156/2
171
170
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154

Měsíční kalkulace služeb spojených s komerčním pronájmem k 1. 9.2017

Kalkulace energie

Celkové náklady r. 2016
(1298m²)..... .68 634,56 Kč
průměrné měsíční náklady
(1298m²).....5719,54 Kč zaokrouhleno 5720,00 Kč
průměrné měsíční náklady
(1m²).....4,40 Kč zaokrouhleno 4,40 Kč
Měsíční kalkulace energie
(48,5 m²)..... 213,40 Kč zaokrouhleno 214,00 Kč

Kalkulace zemního plynu

Celkové náklady r. 2016
(1298m²)..... 152252,38 Kč / topná sezóna 7.měs./
průměrné měsíční náklady
(1298m²).....21750,34 Kč zaokrouhleno 21750,00 Kč průměrné měsíční náklady
(1m²).....16,76 Kč zaokrouhleno 16,80 Kč
Měsíční kalkulace energie
(48,5m²)..... 814,80 Kč zaokrouhleno 815,00 Kč

Kalkulace vodného –stočného

Předpokládaná spotřeba
Průměrně 40 účastníků /den (4 hodiny).....300 l
předpokládaná měsíční spotřeba (20 prac.dní)....6 000 l = 4m³
náklady na 1 m³..... 60,00 Kč
Měsíční kalkulace vodného-stočného
(6m³)..... 360,00 Kč

Kalkulace ostatní režie

připojení k internetu…… 20,00Kč
Celkem měsíční kalkulace ostatní režie..... 20,00 Kč

Kalkulace odpisů

Celkový roční odpis 2016
(1298 m²)…… 177 852,00 Kč
Průměrný odpis
(1m²) …….. 137,02 Kč
Roční odpis na pronajatou plochu
(48,5m²)..... 6 645,47 Kč zaokrouhleno 6 646,--Kč
Měsíční odpis ……..… **554,00 Kč**

Celková měsíční kalkulace komerčního nájmu učebny a společně využívaných prostor sociálního zařízení je celkem 48,5m² :

SAZBA
a) provoz v období topné sezóny ..... 1963 ,00 Kč/ měs

b) základní údržba
bez provozu v topné sezóně……. 954,00 Kč/ měs

c) provoz mimo topnou sezónu ……. 1148 ,00 Kč/ měs

Výše nájemného vychází z ceny v místě obvyklé. Pro školské a vzdělávací organizace se stanovuje na částku 1066,- Kč/ m²/rok.

Ve Šternberku 28.8.2017 ředitelka školy: Mgr. Zuzana Parmová
správce rozpočtu: Lucie Orságová

Kalkulace dlouhodobého pronájmu učebny s příslušenstvím pro DDM Šternberk na rok 2017/2018

Rozpis nákladů na služby a nájemné dle požadavku objednatele:			
MĚSÍC	**SAZBA**	**NÁKLADY NA SLUŽBY**	**NÁJEMNÉ**
IX.	c)	1148	1/12 roční sazby 4308
X.	a)	1963	4308
XI.	b)	954	4308
XII.	b)	954	4308
I.	b)	954	4308
II.	b)	954	4308
III.	b)	954	4308
		7881,00Kč	**30156,00Kč**
PŘEDBĚŽNÁ KALKULACE CELKEM			**38037,00Kč**

Platební kalendář pronájmu učebny s příslušenstvím pro DDM Šternberk od 1. 9. 2017

Rozpis úhrad nákladů na služby a nájemné dle požadavku objednatele:			
MĚSÍC	**SAZBA**	**NÁKLADY NA SLUŽBY**	**NÁJEMNÉ**
IX.	c)	1148	4308
Úhrada za IX.		Služby 1148	nájemné 4308
Celkem do 15.9.2017		**5456,00Kč**	
X.	a)	1963	4308
XI.	b)	954	4308
XII.	b)	954	4308
úhrada za X., XI. XII		služby 3871	nájemné 12924
celkem do 15.12.2017		**16795,00 Kč**	
I.	b)	954	4308
II.	b)	954	4308
III.	b)	954	4308
úhrada za I., II.,III.		služby 2862	nájemné 12924
celkem do 15.3.2018		**15786,00 Kč**	

Ceny nákladů na služby pro další období budou adekvátně upraveny na základě ročního vyúčtování energií za rok 2017.

Po dohodě s nájemcem se stanovují náklady na období mimo provoz takto:
Plyn – temperace teploty je zhruba na 7 – 8 C a vytápění je na 21 C. Nájemci se tedy bude účtovat asi 40% z ceny plynu v topné sezóně, tedy zaokrouhleně 350,-- Kč
El. Energie – je potřebná na provoz čerpadel, a svícení. Je stanovena kvalifikovaným odhadem na 50,-- Kč.

Ve Šternberku 28. 8. 2017

Zpracovala: Lucie Orságová

Schválila: Převzal:

Mgr. Zuzana Parmová, ředitelka školy