

Statutární město Ostrava,
Městský obvod Ostrava-Jih,
úřad městského obvodu

Nájemní smlouva č. 8/014/1946/08

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava

Městský obvod Ostrava-Jih

Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka

zastoupený starostou Bc. Martinem Bednářem

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)

Peněžní ústav: KB, a.s., pobočka Ostrava-Hrabůvka

Č. účtu: 19-1520761/0100

VS: 8610400568

dále jen „pronajímatel“

a

Gymnázium EDUCAnet Ostrava s.r.o.

Mjr. Nováka 1455/34, 700 30 Ostrava-Hrabůvka

zastoupená jednatelkou Mgr. Veronikou Mallatovou Bartošovou, MBA

IČ: 25380401

DIČ: neplátce DPH

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 16899

dále jen „nájemce“

čl. I. Předmět smlouvy

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovité věci – pozemku p. č. st. 1303 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova s č. p. 1455 stavba občanského vybavení, která stojí na pozemku p. č. st. 1303 zastavěná plocha a nádvoří, vše v k. ú. Hrabůvka, adresní místo Mjr. Nováka 1455/34, 700 30 Ostrava-Hrabůvka, která je na základě OZV č. 14/2013, Statut města Ostravy, ve znění pozdějších předpisů, svěřena městskému obvodu Ostrava-Jih (dále jen „budova“).
2. Součástí budovy je prostor o celkové výměře 1.411,72 m², (dále jen „prostor“ nebo „prostory“), rozpis konkrétních pronajatých místností je uveden v příloze č. 1 – „Půdorysný snímek“ a v příloze č. 3 – „Seznam jednotlivých místností“, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.
3. Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá nájemci prostory specifikované v předchozím odstavci tohoto článku smlouvy a nájemce se za to zavazuje platit pronajímateli nájemné a užívat tyto prostory v souladu se zákonem a za podmínek uvedených v této smlouvě.
4. Záměr na pronájem prostor byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih viz Smlouva.

čl. II. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci výše specifikované prostory za účelem provozování školského zařízení (dále jen „účel užívání“).
2. Nájemce je oprávněn užívat prostory v souladu s jejich určením pro účel užívání a nemá právo provozovat zde jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu užívání nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměru v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
3. Změní-li nájemce účel užívání prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, považuje se toto jednání za zvlášť závažné porušení této nájemní smlouvy.

čl. III. Doba trvání nájmu

Nájem prostor se sjednává na dobu neurčitou s šestiměsíční výpovědní dobou.

čl. IV. Nájemné a služby

1. Nájemné je stanoveno v souladu rozhodnutím Rady městského obvodu Ostrava-Jih a zvýšení nájemného je stanoveno ve smyslu ust. odst. 3 písm. b) tohoto článku smlouvy, a ke dni účinnosti tohoto znění smlouvy činí **za část pronajatých prostor o podlahové ploše 1.392,36 m²**, které jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 - Půdorysný schéma a v příloze č. 2 – Výpočtový list, částku ve výši **142,44 Kč/m²/rok**, a **za zbývající část pronajatých prostor určených k podnájmu o podlahové ploše 19,36 m²**, které jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 – Půdorysný snímek a v příloze č. 2 – Výpočtový list, činí částku ve výši **1.747,83 Kč/m²/rok**. Dle ust. § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je toto plnění považováno za osvobozené. Úhrada za užívání výše uvedených pronajatých prostor (tj. nájemné a poskytované služby) byla stanovena vzájemnou dohodou ve shodě s výpočtovým listem, který je přílohou č. 2 smlouvy.

Roční nájemné činí za užívání pronajatých prostor činí	232.164 Kč
Měsíční nájemné činí	19.338 Kč
Měsíční záloha na služby poskytované dle výpočtového listu činí celkem	22.167 Kč
Nájemné a zálohy na služby činí celkem měsíčně částku	41.505 Kč

2. Nájemce je povinen hradit nájemné takto:
- Smluvní strany se dohodly na nájemném ve výši dle platného výpočtového listu pro příslušný kalendářní rok, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
 - v případě změny výše nájmu v průběhu kalendářního měsíce za období ode dne účinnosti změny výše nájmu do posledního dne takového kalendářního měsíce je nájemce povinen pronajímateli uhradit část nájemného, které bude za toto období stanovena ve výši: $1/365$ nájmu násobena počtem dnů nájmu za předmětný měsíc.
3. a) Nájemné za pronajímané prostory spolu se zálohami za služby poskytované dle výpočtového listu dle ustanovení odst. 1 tohoto článku smlouvy je splatné na účet pronajímatele č.: 19-1520761/0100, variabilní symbol 8610400510, měsíčně, a to vždy k patnáctému dni příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.
- Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné s účinností od prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem. Tato skutečnost bude nájemci dána na vědomí písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna příslušným statistickým úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění.
 - Zvýšení nájemného dle písmene b) odst. 3 tohoto článku smlouvy je účinné od prvního kalendářního dne příslušného kalendářního roku.
 - Nájemné bude dle tohoto odstavce tohoto článku smlouvy navýšeno nejdříve následující kalendářní rok po uzavření této nájemní smlouvy.
 - Úhradu rozdílu nájemného, od nabytí účinnosti zvýšení nájemného dle písmene d) tohoto odstavce smlouvy a oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného nájemci, provede nájemce spolu s nejbližše splatným nájemným.
4. Pokud nájemce není se souhlasem pronajímatele přihlášen samostatně k odběru energií, úplaty za služby související s užíváním pronajatých prostor se sjednávají takto:
- ÚT a TUV:** Pronajímatel stanoví nájemci zálohy za vytápění a dodávku TUV, jejichž výše je uvedena ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Výše zálohy bude upravena dle skutečné spotřeby nájemce v předcházejícím období. Vyúčtování skutečných nákladů na vytápění a dodávku TUV bude provedeno v souladu s platnými právními předpisy. Prodlení nájemce s úhradou bytí i jedné zálohy je zvlášť závažným porušením smlouvy.
 - Elektrická energie:** Elektrická energie spotřebována v prostorách bude fakturována pronajímatelem na základě vystavené faktury. Přičemž nájemce se zavazuje uhradit fakturu do data splatnosti uvedeného na faktuře. Prodlení nájemce s úhradou bytí i jedné platby je zvlášť závažným porušením smlouvy.
 - Vodné a stočné:** Vodné a stočné bude fakturováno pronajímatelem na základě vystavené faktury. Přičemž nájemce se zavazuje uhradit fakturu do data splatnosti uvedeného na faktuře. Prodlení nájemce s úhradou bytí i jedné platby je zvlášť závažným porušením smlouvy.

Čl. V. Práva a povinnosti smluvních stran

- Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem dle této smlouvy.
- Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat jako řádný hospodář výhradně pro sjednaný účel užívání.
- Nájemce je oprávněn nemovitou věc, kde se nalézá pronajatý prostor, opatřit s písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může udělení souhlasu odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádřil-li se pronajímatel do jednoho měsíce,

- považuje se souhlas pronajímatele za daný.
4. Nájemce prohlašuje, že se prokazatelně seznámil s technickým stavem pronajímaných prostor a že jsou ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
 5. Nájemce je povinen převzaté prostory udržovat v řádném stavu a zabezpečit, aby nedošlo k jejich poškození nebo zničení. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli všechny skutečnosti důležité k ochraně majetku pronajímatele, a to bez zbytečného odkladu. V případě, že v souvislosti s činností nájemce vznikne pronajímateli v pronajatém prostoru škoda, zavazuje se nájemce tuto na vlastní náklady odstranit.
 6. Nájemce je oprávněn přenechat část pronajatých prostor do podnájmu dalším osobám, a to jen při splnění povinnosti předběžného písemného souhlasu pronajímatele. Porušení povinnosti z tohoto odstavce plynoucí je zvlášť závažným porušením povinností nájemce.
 7. Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží; souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
 8. Drobné opravy a údržbu je povinen nájemce provádět ze svých nákladů. Pokud se vyskytne potřeba oprav, které přesahují rámec drobných oprav a běžné údržby, je nájemce povinen neprodleně oznámit tuto skutečnost pronajímateli tak, aby bylo zabráněno případným škodám. Za drobné opravy se považují opravy prostor a jejich vnitřních vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatých prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení – viz příloha č. 4 této smlouvy.
 9. Veškeré stavební úpravy v pronajatých prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a příslušného stavebního úřadu.
 10. Nájemce je povinen umožnit dle předchozí písemné výzvy pronajímatele v přiměřenou denní dobu pronajímateli či jeho zmocněným zástupcům a osobám jej provázejícím přístup do prostoru:
 - a) za účelem instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet měřených hodnot, případně za účelem instalace a údržby dalších technických zařízení, pokud jsou umístěna v prostoru,
 - b) za účelem kontroly stavu prostoru a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti prostoru,
 - c) za účelem umožnění inventarizace majetku,
 - d) za účelem plnění jiných povinností pronajímatele, stanovených obecně závaznými právními předpisy.
 11. Nájemce je povinen strpět i jiné než nezbytné opravy a údržbu, úpravy prostor nebo budovy, popřípadě jejich přestavbu nebo jinou změnu, provádí-li je pronajímatel.
 12. Nájemce je povinen zajistit dodržování požární ochrany v prostorách podle obecně závazných právních předpisů a bezpečnostních předpisů o požární ochraně. Důsledky z neplnění všech preventivních opatření, daných zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů, budou uplatněny vůči nájemci. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět kontroly zabezpečování požární ochrany.
 13. Pronajímatel je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení v pronajatém prostoru, tj. elektroinstalace, hydrantů a hromosvodů v souladu s platnými normami.
 14. Nájemce bude zajišťovat provádění pravidelných revizí a kontrol hasicích přístrojů.
 15. Nájemce je povinen provádět revize technických zařízení, servis el. vybavení a pravidelné roční kontroly el. spotřebičů, které jsou ve vlastnictví nájemce.
 16. Porevizní opravy bude nájemce realizovat na základě písemného pokynu pronajímatele (v souladu se závěry revizní právy) v rozsahu stanoveném v návrhu nájemní smlouvy, tj. v rozsahu běžné údržby a oprav. V případě nedodržení tohoto ustanovení je pronajímatel

- oprávněn tyto opravy zajistit a následně náklady refakturovat nájemci.
17. Nájemce je povinen udržovat pořádek v pronajatém prostoru a v těsné blízkosti, v zimním období zajistit čištění chodníků k objektu přílehlých odhrabáváním sněhu a činit opatření k jejich schůdnosti (posyp).
 18. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce bude zajišťovat úklid prostor na své náklady.
 19. V souladu s obecně závaznou vyhláškou statutárního města Ostravy č. 3/2015, ve znění pozdějších předpisů a předpisů navazujících, je nájemce na svůj náklad povinen:
 - a) zajistit sběr, odvoz a zpracování komunálního odpadu
 - b) písemně si objednat odvoz komunálního odpadu, jakož i dostatečný počet sběrných nádob u pověřené organizace, která zabezpečuje tuto činnost na území města Ostravy. Podmínky odvozu komunálního odpadu a jejich zpracování jsou uvedeny v provozních podmínkách organizace.
 - c) vzniklý komunální odpad a jeho separované části ukládat do nádob, k tomuto účelu určených.
 20. Nájemce je povinen zabezpečit si ochranu oken a dveří proti vniknutí cizích osob na vlastní náklady. Pojištění svého majetku a jiných odpovědností zajišťuje nájemce na své náklady. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé odcizením a škody způsobené třetí osobou.
 21. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o všech skutečnostech, které jsou podstatné pro plnění účelu nájmu, nebo které by mohly mít za následek škodu na předmětu nájmu. V případě záležitostí, které nemůže uspokojivě vyřešit pouze jedna smluvní strana, je druhá smluvní strana povinna jí poskytnout potřebnou součinnost.

čl. VI. Skončení nájmu

1. Nájem prostor lze skončit:
 - a) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
 - b) písemnou výpovědí nájemce
 - c) písemnou výpovědí pronajímatelekdykoli a bez udání důvodu. Výpovědní doba je šestiměsíční, nestanoví-li tato smlouva něco jiného a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k doručení písemného vyhotovení výpovědi jedné smluvní strany vůči druhé smluvní straně. Výpověď může být druhé straně předána buď osobně, nebo jí může být doručena doporučenou poštou prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb. Za řádně doručenou výpověď bude považována i výpověď, jejíž doručení zmařil adresát.
2. V případě porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, výpověď musí být v takovém případě písemná a odůvodněná.
3. Nájemce poruší povinnost zvláště závažným způsobem zejména obdobně dle ust. § 2291 a dle ust. § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
4. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídající strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
5. Po skončení nájmu je nájemce povinen prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele. Náklady nutné k vytvoření takového stavu nese v plné výši nájemce. Prostor je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče na základě písemného „Protokolu o převzetí NP“ a jinak mu nic nebrání v přístupu do prostoru a v jeho

- užívání.
6. Po skončení nájmu je nájemce povinen odstranit veškeré štíty, návěští a znamení, kterými nemovitou věc, ve které se nalézá pronajatý prostor, opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu, a to vlastním nákladem. Nesplní-li nájemce svou povinnost, může vůči němu pronajímatel uplatnit nárok na náhradu škody, která mu v důsledku porušení této povinnosti nájemce vznikla.
 7. Nájemce odstraní v prostorách změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění těchto změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se hodnota prostor navýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostor, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
 8. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele, nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím základny vybudované vypovězeným nájemcem.
 9. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a záloh na služby dle posledního účinného platebního kalendáře, neodevzdá-li nájemce prostor pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostor skutečně odevzdá.

čl. VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti nabývá dnem nabytí účinnosti dodatku č. 8 k nájemní smlouvě č. 8/014/1946/08.
2. Tato smlouva jako úplné znění nahrazuje nájemní smlouvu č. 8/014/1946/08 ze dne 19.12.2008 ve znění dodatků č. 1 až 7.
3. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na neplatnost či neúčinnost ostatních ustanovení nebo smlouvy jako celku.
5. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí právním řádem České republiky a dále příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden výtisk obdrží nájemce a tři pronajímatel.
7. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a dle svobodné vůle smluvních stran a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
8. 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 č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předepisuje-li povinnost tuto smlouvu uveřejnit dáno tím to 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.
9. Doložka platnosti dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů: O úplném znění smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 5237/128 ze dne 24.08.2017.
10. Záměr na pronájem prostor byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih.

Souhrn příloh: příloha č. 1 – půdorysný snímek
 příloha č. 2 – výpočtový list

Statutární město Ostrava,
Městský obvod Ostrava-Jih,
úřad městského obvodu

příloha č. 3 – seznam jednotlivých místností

příloha č. 4 – věcné vymezení drobných úprav

Za pronajímatele

Datum: _____

Místo: Ostrava-Hrabůvka

Za nájemce

Datum: _____

Místo: _____

Bc. Martin Bednář
starosta obvodu

Mgr. Veronika Mallatová Bartošová, MBA
jednatelka