

NÁJEMNÍ SMLOUVA

8/032/012/12

Pronajímatel: Statutární město Ostrava
Městský obvod Ostrava-Jih
Horní 3, 700 30 Ostrava - Hrabůvka
zastoupen starostou **Mgr. Karlem Sibinským**
IČ: 00845451 DIČ: CZ 00845451
Bank.spojení: KB Ostrava, č.ú.: 19-1520761/0100
var.symbol: 8610400542

Nájemce: Vyšší odborná škola SOKRATES, s.r.o.
se sídlem Ostrava-Hrabůvka, Mjr. Nováka 1455/34
zastoupená jednatelem Ing. Lindou Foltýnovou
IČ : 27731073
zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě oddíl C,
vložka 34878

u z a v í r a j í

nájemní smlouvu podle zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění.

I.

- 1) Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovitosti – budovy na ulici Mjr. Nováka 34/1455, Ostrava – Hrabůvka, na základě OZV č. 11/2000 (Statut města Ostravy) svěřené Městskému obvodu Ostrava – Jih.
- 2) Usnesením Rady městského obvodu Ostrava - Jih č. 1655/37 dne 05.01.2012, byl schválen pronájem třípodlažního pavilonu „A“ v objektu na ulici Mjr. Nováka 34/1455, Ostrava – Hrabůvka o rozloze 920,23 m² a spojovací chodby mezi jednotlivými pavilony o výměře 391,29 m² za účelem provozování školského zařízení.
- 3) Záměr na pronájem nebytových prostor byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. vyvěšen po dobu 15 dnů na úřední desce pronajímatele, tj. v době od 08.12.2011 do 27.12.2011. O zveřejnění záměru na pronájem rozhodla Rada městského obvodu Ostrava – Jih dne 24.11.2011 svým usnesením č. 1516/33.

II.

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory třípodlažního pavilonu „A“ v objektu na ulici Mjr. Nováka 34/1455, Ostrava – Hrabůvka o rozloze 920,23 m² a spojovací chodby mezi jednotlivými pavilony o výměře 391,29 m².
- 2) Pronajaté nebytové prostory se pronajímají za účelem provozování školského zařízení
- 3) Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s jejich určením.

III.

Nájem nebytových prostor se sjednává od 01.02.2012 na dobu neurčitou. Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

IV.

- 1) Za nájem nebytových prostor se sjednává toto nájemné:
- | | |
|--|---------------|
| roční nájemné za 1 m ² podlahové plochy | 142,-- Kč |
| roční nájemné za nebytové prostory | 186.236,-- Kč |
| čtvrtletní nájemné | 46.559,-- Kč |
- a) Nájemné za nebytové prostory je splatné bezhotovostním převodem na účet pronajímatele čtvrtletně, a to vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí.
- b) Nájemné za první čtvrtletí roku 2012, tj za období od 01.02.2012 do 31.03.2012, je ve výši 31.039,-- Kč.
- c) Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné od prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem. O této skutečnosti bude nájemce uvědoměn 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. Zvýšené nájemné je splatné i zpětně počínaje prvním měsícem toho kterého roku nájmu.
- d) Zvýšené nájemné za období před oznámením zvýšení nájemného doplatí nájemce spolu s běžným nájemným v poměrné výši odpovídající počtu měsíců nájmu, které uplynuly od prvního měsíce toho kterého roku nájmu do měsíce, ve kterém bylo zvýšení oznámeno.
- e) Pronajímatel je oprávněn takto zvýšit nájemné nejdříve od roku 2013.
- 2) Úplaty za služby související s užíváním nebytového prostoru se sjednávají takto:
- a) Pronajímatel bude nájemci čtvrtletně fakturovat zálohu za vytápění a dodávku TUV. Záloha bude splatná vždy do 15. dne druhého měsíce čtvrtletí.
- b) V souladu s vyhláškou 372/2001 Sb., bude zúčtovací období roční, a to 1. leden až 31. prosinec. Vyúčtování skutečných nákladů na vytápění a dodávku TUV, zúčtování záloh a konečné vyúčtování provede pronajímatel vždy do 30. dubna následujícího roku na základě faktury vystavené dodavatelem tepla a TUV. Cena bude vycházet z aktuálního ceníku dodavatele.
- c) Za vodné a stočné bude nájemci fakturována pololetně poměrná částka z celkové faktury OVaK, vypočtená dle vyhlášky č. 428/2001 Sb. v závislosti na počtu osob a účelu užívání vody. Pro účely výpočtu poměrné částky výše vodného a stočného je nájemce povinen nahlásit každou změnu v počtu osob a účelu užívání.
- d) Elektrická energie bude fakturována pronajímatelem dle spotřeby el. energie naměřené hlavním elektroměrem budovy a rozpočtena mezi jednotlivé nájemce procentuálně podle klíče vypočteného dle příkonu používaných el. spotřebičů a doby jejich využití.
- e) Zřídí-li nájemce vlastní podružná měření na dodávaná média, bude refakturace služeb spojených s nájmem prováděna na základě odečtů těchto podružných měření.

V.

- 1) Nájemce je povinen zajistit provádění preventivních prohlídek ve všech pronajatých prostorách podle platných právních norem a bezpečnostních předpisů o požární ochraně. Důsledky z neplnění všech preventivních opatření, daných zák.č. 133/1985 Sb., vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb. a dalších novel, budou uplatněny vůči nájemci.
- 2) Dále nájemce bude zabezpečovat a hradit provádění revizí a kontrol vč. porevizních oprav vyhrazených technických zařízení v pronajatém nebytovém prostoru, tj. elektroinstalace a hasících přístrojů, s výjimkou hromosvodů v pronajatém nebytovém prostoru. Tyto revize je nájemce povinen na požádání předložit pronajímateli.
- 3) Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět kontroly zabezpečování požární ochrany.

VI.

- 1) Nájemce je povinen převzaté prostory udržovat v řádném stavu a zabezpečit, aby nedošlo k jejich poškození nebo zničení.
- 2) 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, aby tak bylo zabráněno případným škodám.
- 3) Veškeré stavební úpravy v pronajatých prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, může nájemce provádět pouze s předchozím souhlasem pronajímatele. Nájemce je povinen udržovat pořádek na veřejném prostranství kolem pronajatých prostor, v zimním období odhrabávání sněhu a posyp.

VII.

- 1) Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Smlouvy o podnájmu musí mít písemnou formu.
- 2) Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové 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, a to nejdéle 3 dny před skončením nájmu.
- 3) Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem a zákonem čis. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

VIII.

Další ujednání:

- 1) Pojištění majetku a jiných odpovědností zajišťuje nájemce na své náklady.
- 2) Nájemce je povinen zabezpečit si ochranu oken a dveří proti vniknutí cizích osob na vlastní náklady. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé odcizením a škody způsobené třetí osobou.
- 3) Nájemce bude realizovat úklid pronajatých prostor vlastním nákladem.
- 4) V souladu s vyhláškou Magistrátu města Ostravy č. 9/2002 a předpisů navazujících, je nájemce povinen, pokud produkuje odpad:

- 7
- a) zajistit sběr, odvoz a zpracování domovního odpadu /DO/
 - b) písemně si objednat odvoz DO, jakož i dostatečný počet sběrných nádob u pověřené organizace, která zabezpečuje tuto činnost na území města Ostravy. Podmínky odvozu DO a jejich zpracování jsou uvedeny v provozních podmínkách organizace
 - c) vzniklý DO a jeho separované části ukládat do, k tomuto účelu určených nádob.
- 5) Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, jestliže bude nájemce déle než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.
 - 6) Pronajímatel vyslovuje souhlas s drobnými úpravami učeben a dalších prostor spočívající v provedení nových vnitřních omítek, malby a pokrytí podlahy, a to na vlastní náklady nájemce, bez nároku na jejich započtení v nájemném.

IX.

- 1) Závazky založené touto smlouvou lze měnit na základě dohody smluvních stran, obsažené v písemných dodatcích k této smlouvě.
- 2) Smlouva nabývá účinnosti dnem 01.02.2012 a platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
- 3) Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.

V Ostravě dne

26 -01- 2012

Pronajímatel:

Nájemce: