

# N Á J E M N Í    S M L O U V A

2/b/032/82/97

Pronajímatel: Město Ostrava-Městský obvod Ostrava-Jih Horní 3.  
Ostrava-Hrabůvka zastoupen starostou  
Ing. Jiřím Němcem  
IČO: 300985  
Bank.spojení: KB Ostrava č.ú.: 19-1520-761/0100  
var.symbol: 213206209

Nájemce: Soukromá speciální škola pro žáky s více  
vadami a pro žáky s vadami řeči s.r.o.  
zastoupená jednatelem Mgr. Taťjanou Adamovskou  
se sídlem Aviatiků 462,  
Ostrava - Hrabůvka  
IČO: 25369474  
Bank.spojení: Česká spořitelna, a.s.  
pobočka Ostrava - Hrabůvka  
č.ú.: 2028650-768/0800

## u z a v í r a j í

nájemní smlouvu podle § 3 a násl. zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a  
podnájmu nebytových prostor. Pronájem nebytových prostor byl schválen  
v obvodní radě dne 28.8.1997 pod čís. usnesení 2262/45/97.

### I.

Pronajímatel má ve svém vlastnictví nemovitost - objekt na ul.  
Adamusové v Ostravě - Hrabůvce.

### II.

(1) Pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory v objektu  
na ul. Adamusové v O.-Hrabůvce o celkové výměře 487,5 m<sup>2</sup> specifikov-  
ané ve výpočtovém listě, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.  
Pronajaté prostory budou sloužit Soukromé speciální škole pro žáky  
s více vadami a vadami řeči, s.r.o.

Podrobný popis nebytových prostor a jejich stav je uveden v protokolu  
o předání a převzetí nebytových prostor.

(2) Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s jejich  
určením.

### III.

Nájem nebytových prostor se sjednává s účinností od 22.9.1997 na dobu  
neurčitou a může být skončen dohodou stran nebo výpovědí danou písemně  
pronajímatelem nebo nájemcem. Výpovědní lhůta je tříměsíční a její  
běh počíná prvního dne následujícího měsíce po doručení písemné  
výpovědi.

### IV.

(1) Za nájem nebytových prostor se sjednává toto nájemné :

nemovitosti :

|                                                          |          |      |
|----------------------------------------------------------|----------|------|
| roční nájemné za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy ..... | 200,-    | Kč ✓ |
| roční nájemné c e l k e m .....                          | 97.500,- | Kč ✓ |
| čtvrtletní nájemné .....                                 | 24.375,- | Kč   |
| nájemné v měsíci září 1997 .....                         | 2.437,-  | Kč   |

věci movité :

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| roční nájemné .....            | 3.924,- Kč |
| čtvrtletní nájemné .....       | 981,- Kč   |
| nájemné v měsíci září 97 ..... | 98,- Kč    |

C e l k e m nájemné za nemovitosti i věci movité:

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| roční nájemné .....              | 101.424,- Kč |
| čtvrtletní nájemné .....         | 25.356,- Kč  |
| nájemné za měsíc září 1997 ..... | 2.535,- Kč   |
| =====                            |              |

Nájemné za měsíc září uhradí nájemce včetně nájemného IV/IV.97 do 15.11.1997.

Nájemné za nebytové prostory je splatné na účet pronajímatele čtvrtletně, a to vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí. Nebude-li nájemné zapláceno včas, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení až do dne úhrady.

Zvýší-li se inflace měřena průměrným úhrným indexem spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok (na základě údajů zveřejněných ČSÚ v "Aktuálních statistických informacích"), má právo pronajímatel nájem upravit, a to od 1.1. následujícího roku, a to o 1 % za každé % inflace.

(2) Úplaty za služby související s užíváním nebytového prostoru se sjednávají takto:

Náklady na vytápění a dodávku TUV budou účtovány pronajímatelem měsíčně na základě faktur ZTO dle velikosti níže uvedené vytápěné plochy.

podlahová plocha pro výpočet nákladů na ÚT - 487,5 m<sup>2</sup>  
podlahová plocha s dodávkou TUV - 212 m<sup>2</sup>

Náklady za vodné a stočné budou nájemci refakturovány čtvrtletně na základě faktury Vodáren.

El. energie dle vlastního odběru.

dle skutečně naměřené spotřeby.

V případě, že nebude dodržen termín splatnosti faktur, jimiž jsou fakturovány náklady související s poskytováním služeb při užívání nebytových prostor, vystavené pronajímatelem, zaplatí nájemce úrok z prodlení ve výši 0,05 % za každý den prodlení.

Cena dodávaných energií může být dodatečně upravena v případě změn cen těchto energií.

V.

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. 133/85 Sb., vyhláškou MV ČR č. 37/86 Sb. a dalších novel, budou uplatněny vůči nájemci. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět kontroly zabezpečování požární ochrany.

věci movité :

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| roční nájemné .....            | 3.924,- Kč |
| čtvrtletní nájemné .....       | 981,- Kč   |
| nájemné v měsíci září 97 ..... | 98,- Kč    |

O e l k e m nájemné za nemovitosti i věci movité:

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| roční nájemné .....              | 101.424,- Kč |
| čtvrtletní nájemné .....         | 25.356,- Kč  |
| nájemné za měsíc září 1997 ..... | 2.535,- Kč   |
| =====                            |              |

Nájemné za měsíc září uhradí nájemce včetně nájemného IV/IV.97 do 15.11.1997.

Nájemné za nebytové prostory je splatné na účet pronajímatele čtvrtletně, a to vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí. Nebude-li nájemné zapláceno včas, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení až do dne úhrady.

Zvýší-li se inflace měřena průměrným úhrným indexem spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok (na základě údajů zveřejněných ČSÚ v "Aktuálních statistických informacích"), má právo pronajímatel nájem upravit, a to od 1.1. následujícího roku, a to o 1 % za každé % inflace.

(2) Úplaty za služby související s užíváním nebytového prostoru se sjednávají takto:

Náklady na vytápění a dodávku TUV budou účtovány pronajímatelem měsíčně na základě faktur ZTO dle velikosti níže uvedené vytápěné plochy.

podlahová plocha pro výpočet nákladů na ÚT - 487,5 m<sup>2</sup>  
podlahová plocha s dodávkou TUV - m<sup>2</sup>

Náklady za vodné a stočné budou nájemci refakturovány čtvrtletně na základě faktury Vodáren.

El. energie dle vlastního odběru.  
dle skutečně naměřené spotřeby.

V případě, že nebude dodržen termín splatnosti faktur, jimiž jsou fakturovány náklady související s poskytováním služeb při užívání nebytových prostor, vystavené pronajímatelem, zaplatí nájemce úrok z prodlení ve výši 0,05 % za každý den prodlení.

Cena dodávaných energií může být dodatečně upravena v případě změn cen těchto energií.

V.

Nájemce je povinen zajistit provádění preventivních prohlídek ve všech pronajatých prostorech podle platných právních norem a bezpečnostních předpisů o požární ochraně. Důsledky z neplnění všech preventivních opatření, daných zák.č. 133/85 Sb., vyhláškou MV ČR č. 37/86 Sb. a dalších novel, budou uplatněny vůči nájemci.  
Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět kontroly zabezpečování požární ochrany.

VI.

Nájemce je povinen převzaté prostory udržovat v řádném stavu a zabezpečit, aby nedošlo k jejich poškození nebo zničení. 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. 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 odhrazování sněhu a posyp.

VII.

Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele. 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. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem a zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

VIII.

Další ujednání:

- (1) Za škody způsobené a prokazatelně zaviněné nájemcem na majetku obvodu zodpovídá nájemce.
- (2) Pojištění majetku a jiných odpovědností zajišťuje nájemce na své náklady. Pojištění se vztahuje pouze na vnitřní vybavení.
- (3) Nájemce je povinen zabezpečit si ochranu oken a dveří proti vniknutí cizích osob na vlastní náklady. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé zcizením a škody způsobené třetí osobou.
- (4) Pronajímatel zplnomocňuje nájemce k vyřizování stavebního povolení a změny užívání nebytových prostor s tím, že veškeré změny budou konzultovány a odsouhlaseny příslušným technikem odboru správy majetku.
- (5) V souladu s vyhláškou Magistrátu města Ostravy č. 7/1991 čl. 2 a předpisů navazujících, je nájemce povinen, pokud produkuje odpad:
  - 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.
  - d) 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.
- 7) Nájemce se zavazuje, že v době inventarizace předvede zapůjčený majetek inventarizační komisi ÚMOb O.-Jih.

IX.

(1) Pronajímatel i nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo nápadně nevýhodných podmínek.

(2) Tato smlouva nabývá platnosti dnem 22.9.1997. Je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž pronajímatel a nájemce obdrží po jednom vyhotovení.

V Ostravě dne 18.9.1997

Pronajímatel:

Nájemce:

*Se.*

# V ý p o č t o v ý   l i s t

na nebytové prostory na ul. Adamusové v Ostravě - Hrabůvce - nájemce  
Soukromá speciální škola pro žáky s více vadami a vadami řeči, s.r.o.

|                 |   |           |
|-----------------|---|-----------|
| chodba          | - | 13,30 m2  |
| přípravná jídel | - | 38,- m2   |
| isolace         | - | 15,20 m2  |
| sklad           | - | 17,40 m2  |
| herna           | - | 110,70 m2 |
| pracovna        | - | 88,40 m2  |
| kancelář        | - | 36,90 m2  |
| šatna           | - | 40,30 m2  |
| sklad           | - | 16,80 m2  |
| umývárna        | - | 47,20 m2  |
| WC              | - | 42,10 m2  |
| kotelna         | - | 21,20 m2  |

C e l k e m : 487,5 m2 ✓

věci movité: Kč/ks celkem Kč nájemné 5%

|                                 |           |          |           |
|---------------------------------|-----------|----------|-----------|
| HIM 7/61518/5-7/615/18/6 -      |           |          |           |
| 2 ks skříně vmontovatelné       | 24.874,50 | 49.749,- | 2.487,-Kč |
| DHIM 337 -                      |           |          |           |
| 1 ks závěsné zařízení           | 1.333,40  | 1.333,40 | 67,-Kč    |
| DHIM 230-233 -                  |           |          |           |
| 4 ks zrcadlová stěna            | 4.148,-   | 16.592,- | 830,-Kč   |
| DHIM 59-60 - 2 ks katedra       | 1.423,-   | 2.846,-  | 142,-Kč   |
| DHM5/1 - 1 ks tel.přístroj      | 208,-     | 208,-    | 10,-Kč    |
| DHM 13/1 - 1 ks has.přístroj    | 211,-     | 211,-    | 11,-Kč    |
| DHM 10/1-10/3-3 ks has.přístroj | 386,-     | 1.158,-  | 58,-Kč    |
| 7/615/14/3 - kuchyňská linka    | 5.393,-   | 5.393,-  | 270,-Kč   |
| DKP II 46 - pracovní stůl       | 992,-     | 992,-    | 49,-Kč    |

C e l k e m : 78.482,40 3.924,-Kč

|                                                      |             |
|------------------------------------------------------|-------------|
| nemovitosti - roční nájemné za 1 m2 podlahové plochy | 200,- Kč    |
| roční nájemné celkem                                 | 97.500,- Kč |
| čtvrtletní nájemné                                   | 24.375,- Kč |
| nájemné v měsíci září 97                             | 2.437,- Kč  |
| věci movité - roční nájemné                          | 3.924,- Kč  |
| čtvrtletní nájemné ..                                | 981,- Kč    |
| nájemné v měsíci září 97                             | 98,- Kč     |

## C e l k e m   nájemné za nemovitosti i věci movité:

|                                            |              |
|--------------------------------------------|--------------|
| roční nájemné                              | 101.424,- Kč |
| nájemné běžného čtvrtletí                  | 25.356,- Kč  |
| nájemné za měsíc září 1997                 | 2.535,- Kč   |
| složená kauce ve výši                      | 16.500,- Kč  |
| nájemné IV/IV. 1997 (25.731+ 2.573-16.500) | 11.391,- Kč  |

V Ostravě dne 18.9.1997  
Zpracovala: Silberová