

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

2/b/014/874/02

Pronajímatel: Statutární město Ostrava, Městský obvod Ostrava-Jih  
se sídlem Ostrava - Hrabůvka, Horní 3  
zastoupen starostou Ing. Jiřím Němcem  
IČO: 00845451  
Bank.spojení: KB Ostrava č.ú.: 19-1520-761/0100  
var.symbol: 213212379  
spec.symbol: 0430687402

Nájemce: Soukromá škola pro děti s diagnózou LMD a se  
specifickými poruchami učení,  
700 30 Ostrava - Hrabůvka, Krakovská 1095, s.r.o.  
se sídlem Ostrava - Hrabůvka, Krakovská 1095  
zastoupen Mgr. Kateřinou Karpíškovou  
IČO: 25376420  
Bank.spojení:

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) Pronajímatel má ve svém vlastnictví nemovitost - objekt č. pop. 259 na pozemku parc. č. 737 v k. ú. Výškovice u Ostravy (jeden pavilon při ZŠ Srbská), ul. 29. dubna č. or. 33, která byla na základě OZV č. 11/200 - Statut města Ostravy svěřena Městskému obvodu Ostrava - Jih.
- (2) Pronájem nebytových prostor byl schválen na schůzi Rady městského obvodu Ostrava - Jih dne 14.3.2002, pod č. usn. 4553/60.
- (3) Záměr na pronájem nebytových prostor byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. vyvěšen na úřední desce pronajímatele v době od 3.5.2001 do 18.5.2001.
- (4) Změna užívání nebytových prostor nebyla odborem výstavby a životního prostředí ÚMOb Ostrava - Jih provedna, jelikož se nemění způsob užívání pronajatých nebytových prostor nájemcem.

II.

- (1) Pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory v objektu jednoho pavilonu v ZŠ Srbská na ul. 29. dubna č.or. 33 v Ostravě - Výškovicích o celkové výměře 1.289,84 m<sup>2</sup>, specifikované ve výpočtovém listě, který tvoří nedílnou součást této smlouvy. Pronajaté prostory se pronajímají za účelem provozování školy pro děti s diagnózou LMD a specifickými poruchami učení.
- (2) Podrobný popis nebytových prostor a jejich stav bude uveden v protokolu o předání a převzetí nebytových prostor.
- (3) Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s jejich určením.

### III.

Nájem nebytových prostor se sjednává od 1.9.2002 na dobu neurčitou a může být skončen dohodou stran nebo výpovědí danou písemně pronajímatelem nebo nájemcem. Výpovědní lhůta je jeden rok a její běh počíná prvního dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi. K uzavření smlouvy na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou jeden rok vydala předchozí souhlas Rada města Ostravy na svém zasedání dne 14.5.2002.

### IV.

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

roční nájemné za 1 m <sup>2</sup> pronajaté plochy .....	130,- Kč
roční nájemné c e l k e m .....	zaokr. 167.680,- Kč
čtvrtletní nájemné .....	41.920,- Kč
=====	

- a) Nájemné za nebytové prostory je splatné na účet pronajímatele čtvrtletně, a to vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí.
- b) Pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemné zvýšit 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.
- c) 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 zvýšit nájemné nejdříve od počátku druhého kalendářního roku nájmu.

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

podlahová plocha pro výpočet nákladů na ÚT	-	905,5 m <sup>2</sup>
podlahová plocha s dodávkou TUV	-	87,8 m <sup>2</sup>

- a) Pronajímatel bude nájemci čtvrtletně fakturovat zálohu za vytápění a dodávku TUV. Záloha bude splatná vždy do 15. dne druhého měsíce čtvrtletí. Výše zálohy bude pronajímatelem stanovena pro každé čtvrtletí rozdílně, a to výpočtem podle výměru pronajaté podlahové plochy, podílu z celoroční spotřeby tepla pro dané čtvrtletí a velikosti užívané podlahové plochy s dodávkou TUV, za použití platných cen stanovených dodavatelem.
- b) V souladu s vyhláškou 85/98 Sb., bude zúčtovací období roční, a to 1. leden až 31. prosinec. Vyúčtování skutečných nákladů na vytápění a dodávku TUV a zúčtování záloh provede pronajímatel vždy do 31. března následujícího roku na základě faktur vystavených dodavatelem tepla a TUV a na základě spotřeby tepla pro ÚT, naměřené podružným měřidlem s použitím platných cen.

- c) Za vodné a stočné budou nájemci fakturovány pololetně náklady podle spotřeby naměřené podružnými vodoměry s použitím platných cen.
- d) Náklady na el. energii budou nájemci fakturovány pololetně dle spotřeby naměřené podružným elektroměrem s použitím platných cen.
- e) Pronajímatel umožní nájemci kontrolu konečných stavů měřidel u vody, tepla a el. energie.

#### 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. 133/85 Sb., vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb. v platném znění, budou uplatněny vůči nájemci.
- (2) Nájemce bude zabezpečovat a hradit provádění revizí a kontrol vč. porevizních oprav vyhrazených technických zařízení, s výjimkou hromosvodů, v pronajatém nebytovém prostoru.
- (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 se souhlasem pronajímatele.
- (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 v den ukončení nájemního vztahu.
- (3) Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem a zákonem čís. 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 zcizením a škody způsobené třetí osobou.
- (3) Nájemce bude realizovat úklid pronajatých prostor vlastním nákladem.
- (4) V souladu s vyhláškou Města Ostravy č. 11/1998 a předpisů navazujících, je nájemce povinnen, 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.
- (6) Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě nedodržení plateb nájemného a služeb s nájmem souvisejících, jak ukládá čl. IV. smlouvy.

## IX.

- (1) Závazky založené touto smlouvou lze měnit na základě dohody smluvních stran, obsažené v písemných dodatcích k této smlouvě.
- (2) Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
- (3) Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá strana obdrží dvě vyhotovení.

V Ostravě dne 24-09-2002

Pronajímatel:

Nájemce:

## V ý p o č t o v ý l i s t

na pronájem nebytových prostor v objektu jednoho pavilnu v ZŠ Srbská na ulici 29. dubna v Ostravě - Výškovcích - nájemce Soukromá škola pro děti s diagnózou LMD a se specifickými poruchami učení, 700 30 Ostrava - Hrabůvka, Krakovská 1095, s.r.o.

číslo	název místnosti	plocha m2
I.NP		
100	ředitel	19,46
101	sborovna	41,53
102	učebna 2x 62,93	125,86
103	kabinet	19,98
104	kabinet	21,09
105	kabinet	19,81
106	sekretariát	9,58
107	zástupce ředitele	9,72
108	podschod.prostor	13,30
109	respirium a chodba	40,72
110	respirium a chodba	54,12
111	předsíň	2,32
112	umývárna hoši 2 x 4,95	9,90
113	WC a pisoár hoši	7,66
114	WC a pisoár hoši	8,08
115	úklidová komora 2 x 1,12	2,24
116	umývárna dívky 2 x 4,78	9,56
117	WC dívky	10,50
118	WC dívky	9,38
119	místnost pro uklízečky	10,20
120	chodba a šatny	164,52
121	zádveří	24,76
122	venkovní schodiště	12,54
123	WC a umývárna učitelů	3,35
124	místnost školníka	3,16

653,34

II.NP		
200	učebna 4 x 61,01	244,04
201	učebna 3 x 61,97	185,91
202	učebna	63,03
203	respirium 2 x 61,78	123,56
204	schodiště 2 x 9,98	19,96

636,50

Součet I. + II.NP : 1.289,84

Roční nájemné za 1 m2 podlahové plochy .....	130,- Kč
Roční nájemné c e l k e m ..... zaokr.	167.680,- Kč
Čtvrtletní nájemné .....	41.920,- Kč
Kauce složená ve výši .....	25.000,- Kč
Nájemné za září 2002 .....	13.973,- Kč

Zpracovala : Ing. Marcela Kleckerová