

Smlouva o nájmu

I. Smluvní strany

Statutární město Ostrava městský obvod Vítkovice

se sídlem Mírové náměstí 1, 703 79 Ostrava – Vítkovice
zastoupen Petrem Dlabalem, starostou

IČ: 00845451

DIČ: CZ 00845451

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., Ostrava

Číslo účtu: [REDACTED]

variabilní symbol: 8690713007

Zmocněn k jednání: [REDACTED]

vedoucí odboru komunálních služeb, dopravy a bytového

(dále jen „pronajímatel“)

a

Střední zdravotnická škola a Vyšší odborná škola zdravotnická, Ostrava, příspěvková organizace

se sídlem Jeremenkova 2, 703 00 Ostrava

zastoupená [REDACTED] ředitelkou školy

IČ: 00600920

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

(dále jen „nájemce“)

se na základě úplného konsenzu o všech níže uvedených ustanoveních dohodli v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, na této:

n á j e m n í s m l o u v ě

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem těchto nemovitostí:
 - budovy č. p. 378, část obce Vítkovice, občanská vybavenost, na pozemku parc. č. 997,
 - budovy č. p. 754, část obce Vítkovice, občanská vybavenost, na pozemku parc. č. 996/2,
 - pozemku parc. č. 995/2, ostatní plocha,
 - pozemku parc. č. 996/1, ostatní plocha,
 - pozemku parc. č. 996/2, zastavěná plocha a nádvoří,
 - pozemku parc. č. 997, zastavěná plocha a nádvoří,vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1604, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, pro k.ú. Vítkovice, obec Ostrava.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání nemovitosti specifikované v čl. II. odst. 1 této smlouvy, s výjimkou místnosti č. 01 o výměře 30,28 m², místnosti č. 02 o výměře 13 m², místnosti č. 03 o výměře 13 m², místnosti č. 04 o výměře 20,54 m², místnosti č. 05 o výměře 18,04 m², místnosti č. 06 o výměře 8,33 m², místnosti č. 07 o výměře 1,22 m², místnosti č. 08 o výměře 8,48 m², místnost č. 09 o výměře 4,8 m², místnosti č. 10 o výměře 11,22 m², místnosti č. 11 o výměře 2 m² v 1. NP v budově č.p. 378, část obce Vítkovice, občanská vybavenost, na pozemku parc. č. 997, které bude i nadále užívat pronajímatel, včetně všech součástí a příslušenství (dále jen „**Předmět nájmu**“) a nájemce Předmět nájmu dnem účinnosti této nájemní smlouvy do svého nájmu přijímá k níže uvedenému a sjednanému účelu a zavazuje se za

jeho užívání platit nájemné dle této smlouvy. Situační zakres I. NP budovy č.p. 378, kde jsou umístěny místnosti, jež nejsou předmětem nájmu a zůstávají v užívání pronajímatele, tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Celková výměra k pronájmu:

Jeremenkova č.pop. 754	1.906,24 m ²
Jeremenkova č.pop. 378	2.392,41 m ²
pozemek parc.č. 995/2	286,00 m ²
pozemek parc.č. 996/1	1.176,00 m ²
pozemek parc.č. 996/2	614,00 m ²
pozemek parc.č. 997	1.201,00 m ²

3. Pronajímatel prohlašuje, že na Předmětu nájmu neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena ani jiná práva třetích osob, která by jej zatěžovala, vyjma věcných břemen zapsaných na LV 1604 pro k.ú. Vítkovice, obec Ostrava.
4. Nájemce prohlašuje, že měl možnost se seznámit se stávajícím stavem Předmětu nájmu a že je mu jeho stav ke dni podpisu této smlouvy znám.
5. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že Předmět nájmu byl předán do dispozice nájemce již před podpisem této smlouvy a že jej nájemce užívá na základě smlouvy o výpůjčce ze dne 31. 7. 1996, ve znění pozdějších dodatků. Uvedená smlouva o výpůjčce nabytím účinnosti této smlouvy zaniká.

III.

Účel nájmu

1. Předmět nájmu je pronajímán za účelem uskutečňování vzdělávání a výchovy žáků a studentů v oblasti zdravotnictví podle vzdělávacích programů.
2. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro sjednaný účel nájmu.

IV.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. . 2013 na dobu 20 let, tj. do 31. . 2033.
2. Pronajímatel je oprávněn smlouvu písemně vypovědět v jednoroční výpovědní lhůtě vždy k 31. 7. běžného roku, a to z důvodu závažného porušení povinností stanovených touto smlouvou nájemcem, jestliže na závažné porušení povinností byl nájemce předem písemně upozorněn a ani přes toto upozornění nesjednal v dodatečně poskytnuté lhůtě, ne kratší než 10 dní, nápravu.
3. Nájemce je oprávněn smlouvu písemně vypovědět v jednoroční výpovědní lhůtě, a to vždy k 31.7. běžného roku.
4. Smluvní vztah lze ukončit také písemnou dohodou smluvních stran.
5. Nájemce je povinen při skončení nájmu řádně vyklizený Předmět nájmu odevzdat pronajímateli ve lhůtě do 30 dnů ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, pokud se účastníci nedohodnou jinak.

V.

Nájemné a způsob jeho úhrady

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemné bude hrazeno tak, že bude použito, s předchozím souhlasem pronajímatele, na realizaci větších a oprav a investic na Předmětu nájmu, a to v hodnotě 500.000,- Kč/rok.

2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce vždy do 30. 11. běžného kalendářního roku předloží pronajímateli k odsouhlasení seznam plánovaných větších oprav a investic na Předmětu nájmu na následující kalendářní rok a pronajímatel zašle nájemci nejpozději do 30. 12. písemný souhlas s jejich provedením.

O využití prostředků ve výši 500.000,- Kč/rok na daný kalendářní rok uvědomí nájemce pronajímatele vždy písemně do 30. 11. daného kalendářního roku. Součástí písemného sdělení budou doklady prokazující náklady na provedené větší opravy a investice nájemce do Předmětu nájmu. Pronajímatel pak provede zaúčtování vynaložených nákladů do účetnictví MOB Vítkovice.

V případě, že tyto náklady na větší opravy a investice nájemce do Předmětu nájmu provedené s předchozím souhlasem pronajímatele **přesáhnu** v daném kalendářním roce částku 500.000,- Kč, převádějí se náklady přesahující 500.000,- Kč do dalších let.

V případě, že náklady na větší opravy a investice nájemce do Předmětu nájmu provedené s předchozím souhlasem pronajímatele **nepřesáhnou** v daném kalendářním roce částku 500.000,- Kč, převádějí se nevyčerpané náklady nepřesahující 500.000,- Kč do dalšího kalendářního roku.

3. Běžné udržovací náklady (malování, výměna zářivkových trubíc atd.) a jednotlivé drobné opravy Předmětu nájmu, do výše nákladu 5.000,- Kč, bude nájemce řešit sám ze svých prostředků mimo prostředky určené na velké opravy a investice (500.000,- Kč/rok).
4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v případě zásadní změny míry inflace publikované příslušným státním úřadem uzavřou k této smlouvě dodatek, v němž upraví výši nájemného.
5. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že budou-li na Předmětu nájmu provedeny technická zhodnocení, bude je účetně odepisovat nájemce.
6. S ohledem na způsob úhrady nájemného dle odst. 1 tohoto článku se pronajímatel a nájemce dohodli, že v případě skončení nájmu není nájemce oprávněn požadovat náhradu za provedené provozní a investiční náklady do Předmětu nájmu a případná technická zhodnocení převede bezúplatně na pronajímatele.

VI.

Služby související s nájmem a jejich úhrada

1. Dodávky tepelné energie pro vytápění budovy č. p. 754 a budovy č. p. 378 jsou realizovány společně prostřednictvím předávací stanice ve vlastnictví pronajímatele umístěné v budově č.p. 754. Nájemce je povinen předávací stanici na své náklady udržovat, opravovat a provádět revizní a technické prohlídky, přičemž náklady na to se považují za nutné náklady dle čl. V. odst. 3 této smlouvy.

Úhradu za dodávky tepelné energie hradí pronajímatel způsobem a v ceně stanovené příslušnou smlouvou s dodavatelem. Vypočtenou část nákladů na tepelnou energii spotřebovanou nájemcem se pronajímatel zavazuje jednou měsíčně přefakturovat nájemci. Z předávací stanice jsou vyvedeny 3 větve pro vytápění ÚT a 1 větev pro přípravu teplé vody TV. Každá z větví je osazena podružným měřením. Výpočet nákladů bude určen na základě rozpočtení nákladů za odebírané teplo. Rozpočtení nákladů bylo zhotoveno energetickým auditorem a specialistou panem ing. Martinem Řepišťákem. Postup pro výpočet tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Vypočtená část bude stanovena v poslední den kalendářního měsíce, za který budou náklady přefakturovány. Stav poměrového měřidla k poslednímu dni kalendářního měsíce ohlásí nájemce pronajímateli, a to písemně.

Splatnost faktury bude 14 dnů ode dne jejího doručení nájemci. Pro případ prodlení s úhradou se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05% z dlužné částky denně.

2. Dodávku ostatních energií a služeb si nájemce zajistí sám nebo jinými dodavateli.
3. Statutární město Ostrava, městský obvod Vítkovice dle ustanovení § 8 odst. 7 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v platném znění uděluje souhlas s tím, aby společnost Ostravské vodárny a kanalizace a.s., se sídlem Nádražní 28/3114, Ostrava – Moravská Ostrava, PSČ 729 71, IČ: 45193673, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 348 uzavřela s nájemcem **Střední zdravotnická škola a Vyšší odborná škola zdravotnická, Ostrava, příspěvková organizace, IČ: 00600920** smlouvu o dodávce vody a o odvádění odpadních vod pro pronajatou nemovitost č. p. 378, část obce Vítkovice, na pozemku parc. č. 997 a č. p. 754, část obce Vítkovice, na pozemku parc. č. 996/2, na ul. Jeremenkova v Ostravě-Vítkovicích.

VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání Předmětu nájmu.
2. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do Předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat s nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do Předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

VIII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné a úhrady za služby související s nájmem dle č. V. a VI. této smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (tělocvičnu, učebny, vše v odpoledních hodinách).
4. Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu v provozuschopném stavu, je povinen zacházet s ním s péčí dobrého hospodáře.
5. Nájemce je povinen zabezpečit Předmět nájmu z hlediska protipožární ochrany, ochrany životního prostředí. Dále je povinen dodržovat hygienické předpisy, zajišťovat požadavky BOZP, PO, provádět revize elektrického přenosného nářadí, na své náklady vybavit pronajaté nebytové prostory ručními hasícími přístroji, tyto následně 1 x ročně kontrolovat, provádět revize elektroinstalace, plynu, hromosvodů a komínových cest.
6. Nájemce přebírá povinnost a odpovědnost původce odpadu, který vzniká z jeho činnosti a za likvidaci tohoto odpadu nese plnou odpovědnost v souladu s platnou právní úpravou.

IX.

Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce je na vlastní náklady oprávněn provádět na Předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy podstatného, trvalého charakteru, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
2. Bude-li nájemcem provedena stavební úprava typu technického zhodnocení Předmětu nájmu, je nájemce oprávněn odpisovat toto technické zhodnocení v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o dani z příjmů, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
3. Pronajímatel tímto dává výslovný souhlas s provedením stavebních úprav nájemcem v Předmětu nájmu v souvislosti s realizací odborné výuky např. laboratoří, učeben apod. Pronajímatel je povinen při realizaci odborných laboratoří, učeben apod. poskytnout nájemci veškerou součinnost.

X.

Závěrečná ujednání

1. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, řídí se vztahy mezi účastníky příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.
2. Změny a doplňky této smlouvy lze sjednat pouze formou písemného dodatku v jednotné číselné řadě.
3. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – půdorys 1. NP – část ÚMOB Ostrava – Vítkovice a příloha č. 2 – Rozpočtení nákladů za odebírané teplo.
4. Písemnosti doručené nájemci a pronajímatelům na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy se považují za doručené uplynutím 10 dnů ode dne uložení písemnosti.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a je projevem svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že se dohodly o celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.
6. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou exemplářích.

XI.

Doložka platnosti právního úkonu

1. Doložka platnosti právního úkonu dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

O záměru pronajmout nebytové prostory rozhodla Rada ÚMOB Vítkovice na své 81. schůzi, konané dne 15.5.2013, usnesením č. 2330/RMOB-Vit/1014/81.

Vyhlášení záměru podle § 39 Zákona č. 128/2000 Sb. v úplném znění pronajmout nebytové prostory bylo vyvěšeno na úřední desce ÚMOB Vítkovice od 16.5. - 3.6.2013.

O uzavření této nájemní smlouvy rozhodla Rada ÚMOB Vítkovice na své 88. schůzi, konané dne 7.8.2013, usnesením č.2573 /RMOB-Vit/1014/.

Rada města Ostravy vydala souhlas k pronájmu nemovitosti na dobu delší než 5 let na své 103. schůzi, konané dne 27.8.2018, usn. Č. 7916/RM1014/103.

2. Doložka platnosti právního úkonu dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

Tato smlouva byla schválena radou MSK usnesením č. ...15/1127 ze dne 14.5.2013.

V Ostravě dne

V Ostravě dne

.....
Petr Dlabal
starosta

.....

ředitelka školy