

**Nájemní smlouva o přenechání nemovitostí do nájmu
č. NP/OM/2014/022**

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen občanský zákoník)

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

Prokešovo náměstí 8, 729 29 Ostrava

zastoupené Ing. Ivonou Vaňkovou, vedoucí odboru majetkového, zmocněna k podpisu této smlouvy usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 4884/RMOB1014/74/14 ze dne 24. 4. 2014

IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav: [REDACTED]
Číslo účtu: [REDACTED]
VS: 1320604001

dále jen pronajímatel

a

IUVENTAS – Soukromé gymnázium a Střední odborná škola s.r.o.

Ostrava – Mariánské Hory, U Dvoru 1119/14, PSČ 709 00

zastoupena L. [REDACTED] K. [REDACTED], jednatelem

IČ: 26863782
DIČ: [REDACTED]
Peněžní ústav: [REDACTED]
Číslo účtu: [REDACTED]
VS: [REDACTED]

dále jen **nájemce**

Obsah smlouvy

čl. I.

Předmět smlouvy

1. Statutární město Ostrava je na základě zákona č. 175/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů vlastníkem nemovitostí, a to pozemků parc. č. 2417/1 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 2 082 m², parc. č. 2417/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 565 m², část pozemku parc. č. 3601 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 483 m² a budovy, objektu občanské vybavenosti č. p. 1320 na pozemku parc. č. 2417/2, vše v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava. Tyto nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí na listech vlastnictví č. 3000 a č. 12097 uvedeného katastrálního území. Podle čl. 9 odst. (1) obecně závazné vyhlášky města Ostravy č. 14/2013, Statut města Ostravy, ve znění pozdějších změn a doplňků, jsou výše uvedené nemovitosti městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz svěřeny.
2. Předmětem této smlouvy je nájem pozemků parc. č. 2417/1 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 2 082 m², parc. č. 2417/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 565 m², část pozemku parc. č. 3601 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 483 m² a budovy, objektu občanské vybavenosti č. p. 1320 na pozemku parc. č. 2417/2, vše v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, dále jen „předmět nájmu“.
3. Záměr pronajmout předmět nájmu uvedený v odstavci 2. byl zveřejněn na úřední desce městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz od 2. 4. 2014 do 18. 4. 2014 v souladu s usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 4716/RMOB1014/72/14 ze dne 27. 3. 2014.
4. Nájemce bere na vědomí, že na části předmětu nájmu vážnou nájemní vztahy dle čl. VI. odst. 1 této smlouvy.

čl. II.

Účel nájmu a doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechá touto smlouvou na základě usnesení rady č. 4884/RMOB1014/74/14 ze dne 24. 4. 2014 nájemci do užívání předmět nájmu specifikovaný v čl. 1 této smlouvy, vymezení předmětu nájmu je znázorněno v situačním půdorysném snímku, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

na dobu: určitou 5 let, tj. od 1. 6. 2014 do 31. 5. 2019.

2. Účelem nájmu je provozování střední školy – školské zařízení
3. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
4. Jakákoliv změna účelu nájmu a podmínky této změny musí být oběma smluvními stranami sjednány formou písemného dodatku k této nájemní smlouvě. Porušení tohoto ujednání je považováno za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby
5. Předmětem podnikání umístěné v předmětu nájmu, jsou: provozování střední školy, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Tyto činnosti jsou zapsány v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíle C, vložce 40780.

čl. III.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude užíván výhradně pro účel nájmu uvedený v čl. II. odst. 2 této smlouvy.
2. Předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro ujednaný účel nájmu, není však v době předání nájemci k ujednanému účelu užití plně způsobilý. Nájemce provede stavební a jiné úpravy na předmětu nájmu tak, aby byl plně způsobilý ujednanému účelu užití. Smluvní strany o tomto uzavřou samostatnou dohodu, jejímž předmětem bude rozsah úprav, souhlas se změnou na věci a dohoda o úhradě nákladů spojených se změnou na věci.
3. Jakákoliv další změna předmětu nájmu (např. stavební úpravy, instalace technologického zařízení) musí být předem odsouhlasena pronajímatelem. Rozsah úprav, souhlas se změnou na věci a dohoda o úhradě nákladů spojených se změnou na věci bude mezi pronajímatelem a nájemcem dojednan samostatnou písemnou dohodou
2. K technickému zhodnocení budovy provedeného nájemcem na jeho náklad, musí být mezi pronajímatelem a nájemcem uzavřena samostatná písemná dohoda.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám. Podrobný popis předmětu nájmu a jeho stav je uveden v předávacím protokolu ze dne 27.5 2014, a to včetně stavu všech měřidel médií dodávaných do předmětu nájmu.
4. Nájemce se zavazuje zajišťovat obvyklé udržování předmětu nájmu dle pravidel PRA 2014-01 vydaných pronajímatelem, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
Nájemce se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů, které nejsou uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5 000 Kč. Zařízení a vybavení pořízené nájemcem na svůj náklad si však bude nájemce opravovat a udržovat zcela sám.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit potřebu oprav, ke kterým je povinen pronajímatel a umožnit jejich provedení. Nájemce je povinen umožnit provedení i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
6. Nájemce je povinen odstranit bez zbytečného odkladu škody na předmětu nájmu, které vznikly jeho zaviněním, zaviněním jeho pracovníků nebo osob, které se v předmětu nájmu pravidelně vyskytují.
7. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci v dostatečném časovém předstihu.
8. Nájemce a osoby, které spolu s ním užívají předmět nájmu, odpovídají za veškeré škody, které způsobí na majetku pronajímatele nebo na majetku třetích osob.
9. Nájemce se zavazuje:
 - a. zajistit úklid a schůdnost venkovních schodů a to v každém ročním období,
 - b. zajistit údržbu zeleně na pozemcích parc. č. 2417/1 a parc. č. 3601, k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava,
 - c. provádět pravidelnou údržbu včetně nátěru oplocení a vstupních bran,
 - d. provádět periodickou kontrolu technického stavu budov nejméně dvakrát ročně, zpravidla na jaře a na podzim,
 - e. provádět pravidelně dle závislosti na ročním období čištění okapových žlabů, svodů a vpustí, aby nedocházelo k jejich přetékání a následnému zamáčení fasády budov,
 - f. dodržet platný kanalizační řád při odvodu upotřebené vody,
 - g. pojistit předmět nájmu proti případným škodám vzniklým jeho činností,
 - h. dbát na to, aby užíváním předmětu nájmu nedocházelo ke znehodnocování životního

- prostředí, zejména nadměrným hlukem, emisemi, či jiným způsobem.
- i. vlastním nákladem zajišťovat a provádět opravy a revize veškerých technických zařízení, která jsou součástí předmětu nájmu včetně výměňkové stanice.
 - j. vlastním nákladem zajisti obsluhu výměňkové stanice osobou odborně způsobilou.
10. Nájemce je povinen zabezpečit odvoz (likvidaci) svého komunálního odpadu. Nájemce přebírá povinnost a zodpovědnost původce odpadů ve smyslu zákona o odpadech a vydané vyhlášky obce.
11. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že povinnosti vyplývající z platné právní úpravy, včetně ČSN k zajištění hygieny, bezpečnosti práce a požární ochrany, se zavazuje dodržovat v plném rozsahu nájemce s tím, že odpovídá za případné porušení těchto povinností a sjednání nápravy vč. úhrady uložených sankcí vůči orgánům vykonávajícím státní dozor, orgánům obce, případně dalším správním orgánům, které mají zákonné pravomoci na těchto úsecích, v plném rozsahu.
- Nájemce se zavazuje zejména:
- a. dodržovat veškeré předpisy k zajištění požární ochrany a to například povinností vyplývající z §6, 6a, 13, 15, 16, popř. 17 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 246/2001 Sb. a chovat se tak, aby nezavdal příčinu k požáru. V této souvislosti je nájemce povinen provádět školení všech zaměstnanců, jejichž místo výkonu bude v předmětu nájmu, anebo se v předmětu nájmu budou pravidelně vyskytovat.
 - b. dodržovat veškeré právní předpisy, včetně ČSN na úseku bezpečnosti práce.
 - c. v souladu s ČSN 33 2000 určit prostředí v jednotlivých částech pronajatých objektů a prostorů, kde jsou v provozu elektrická zařízení a vést o tom doklady.
 - d. zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného el. zařízení dle přísl. ČSN po celou dobu trvání nájmu.
 - e. zajišťovat na své náklady údržbu a opravy stávající el. instalace, včetně zajištění periodických revizí v předepsaných termínech dle ČSN.
12. Pronajímatel umožní převedení stávající telefonní stanice nájemce č. 596239253 do předmětu nájmu, pronajímatel je povinen k zajištění této služby poskytnout nájemci potřebnou součinnost. Nájemce je oprávněn zajistit si potřebný počet telefonních linek.
13. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v době tří měsíců před skončením nájmu, umožní nájemce zájemcům o nájem přístup do předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele. Pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
14. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v době tří měsíců před skončením nájmu, nájemce umožní pronajímateli umístit na viditelném místě reklamní banner s nápisem „k pronájmu“.

čl. IV.

Nájemné a služby

1. Nájemné za užívání výše uvedeného předmětu nájmu bylo stanoveno vzájemnou dohodou ve shodě s výpočtovým listem, který je nedílnou součástí této smlouvy. Služby neuvedené ve výpočtovém listě hradí nájemce sám přímo jejich dodavateli.

Roční nájemné za užívání předmětu nájmu činí	504 000 Kč.
Měsíční nájemné činí	42 000 Kč.

Nájemné dle evidenčního listu v souvislosti s užíváním předmětu nájmu se platí v měsíčních splátkách předem, vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce za který se nájemné platí.

na účet pronajímatele vedený u [REDACTED]
[REDACTED], var. symbol 1320604001.

2. Vzhledem ke skutečnosti, že předmět nájmu není v době nabytí účinnosti této smlouvy plně způsobilý ke smluvenému účelu užívání, dohodly se smluvní strany na poskytnutí slevy z nájemného, kdy nájemce není povinen platit měsíční splátku nájemného za měsíce červen 2014, červenec 2014, srpen 2014.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že od počátku druhého kalendářního roku nájmu, po celou dobu trvání nájmu, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem, a to vždy k datu 1. července daného roku. O navýšení nájemného uvědomí pronajímatel nájemce zasláním nového výpočtového listu.
4. Nájemné bude účtováno ode dne účinnosti této smlouvy.

Čl. V.

Skončení nájmu

1. Nájem na dobu určitou má pronajímatel právo vypovědět před uplynutím ujednané doby z důvodů uvedených v ust. § 2309 občanského zákoníku. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu je výpovědní doba jednoměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi
2. Nájemce může vypovědět nájem ujednaný na dobu určitou před uplynutím ujednané doby jen z důvodu uvedených v ust. § 2308 občanského zákoníku. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Ohrozí-li nájemce svou činností v předmětu nájmu dobré jméno pronajímatele zejména tím, že osoby, které spolu s ním užívají předmět nájmu, porušují klid nebo pořádek, nebo užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, pak v těchto případech pronajímatel písemně vyzve nájemce k nápravě, dá mu k tomu přiměřenou lhůtu a upozorní jej na možné důsledky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechnutí výzvy se považuje za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
5. Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený pronajímateli předat ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
6. Předání se uskuteční nejpozději první pracovní den po skončení nájmu. O předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele oprávněný pracovník. V zápise budou uvedeny stavy všech měřidel měřících dodávaných do předmětu nájmu.
Za každý den prodlení s předáním předmětu nájmu se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1% sjednaného měsíčního nájemného za den.

Čl. VI.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že v době od 1. 6. 2014 do 30. 6. 2014 je z předmětu nájmu vyloučena velká tělocvična + sociální zázemí (šatny, WC, sprcha). Na tyto prostory má pronajímatel uzavřeny samostatné nájemní vztahy. Náklady za spotřebované energie spojené s provozem tělocvičny v době od 1. 6. 2014 do 30. 6. 2014 jsou stanoveny paušální částkou ve výši 8 500 Kč, kterou se pronajímatel zavazuje uhradit nájemci nejpozději do 15. 7. 2014.

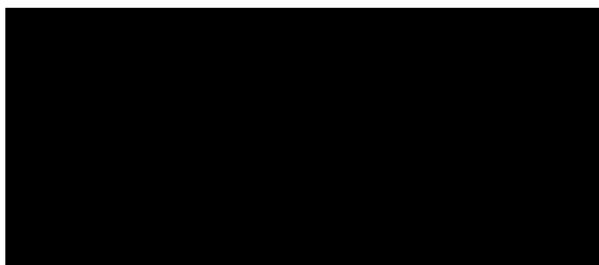
OSTRAVA!!!
MORAVSKÁ OSTRAVA
A PŘÍVOZ

2. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele umísťovat na vnější konstrukce, např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár, jakákoliv zařízení a předměty, zejména firemní štíty a reklamy. Souhlas s instalací firemních štítů a reklam ze strany pronajímatele nenahrazuje povinnost nájemce vyžádat si souhlas stavebního úřadu.
3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Sdruží-li se nájemce k podnikání s jinými subjekty, není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele poskytnout pro účely sdružení práva vyplývající z této nájemní smlouvy. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností, pronajímatel má v tomto případě právo vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době.
4. Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, nebo postoupit nájemní smlouvu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení tohoto ujednání je považováno za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

čl. VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem 1. 6. 2014.
2. Změnu smlouvy je možné provést pouze písemnou formou po dohodě obou stran, kromě případu uvedeného v čl. IV. odst. 3 této smlouvy, jinak je toto právní jednání neplatné. Dodatky musí být očíslovány a opatřeny datem.
3. Právní vztahy založené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
4. Tato smlouva byla vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž dvě obdrží nájemce a dvě pronajímatel.
5. V souladu s ustanovením § 41 zák. č. 128/2000 Sb. pronajímatel potvrzuje, že podmínky podmiňující platnost tohoto právního jednání obce tj. rozhodnutí o záměru pronájmu, zveřejnění záměru pronájmu a rozhodnutí Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz o pronájmu předmětu nájmu této smlouvy, byly splněny.



Za statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

Datum: 15 -05- 2014

Místo: 1203/67 [redacted]

Ing. Ivona Vaňková
vedoucí odboru majetkového

Za nájemce - IUVENTAS – Soukromé gymnázium a Střední odborná škola s.r.o.

Datum: 15 -05- 2014

Místo: [redacted]

L [redacted] K [redacted]
jednatel

OSTRAVA!!!
MORAVSKÁ OSTRAVA
A PŘÍVOZ

Výpočtový list

úhrady za užívání nebytových prostor č. 604
KOUNICOVA 1320/2, Ostrava

Platný od: 01.06.2014 do 30.08.2014

na základě smlouvy č. NP/OM/2014/022

Podlaží: 1	Typ objektu: Nebytové prostory škola a pozemky
Pro vyúčtování je evidováno - osob: 0	Plocha m2: celková započitatelná otápěná
	0.00 0.00 0.00

Nájemce objektu: 00-00-13201-604-01
**IUVENTAS - Soukromé gymnázium a Střední
 odborná škola s.r.o.**
 (IČ 26863782)

Vlastník objektu:
SMO MOb MOaP Ostrava
 (IČ 00845451)

Složka

Úhrada

N Smluvní nájem

0,00 Kč

Tento variabilní symbol uvádějte při každém plat. styku s námi.

1320604001

Celkem k úhradě měsíčně

0.00 Kč

Předvolený způsob úhrady: HOTOVĚ

Výpis spolubydlících osob

Jméno	Vztah	Přihlášen
Jmenovitě nejsou evidovány žádné spolubydlící osoby.		

Nový pronájem

pracovala Kateřina
 I: 599442609

15-05-2014

vystavil

převzal

Výpočtový list

úhrady za užívání nebytových prostor č. 604
KOUNICOVA 1320/2, Ostrava

Platný od: 01.09.2014

na základě smlouvy č. NP/OM/2014/022

Podlaží: 1	Typ objektu: Nebytové prostory škola a pozemky			
Pro vyúčtování je evidováno - osob: 0	Plocha m2:	celková	započitatelná	otápěná
		0.00	0.00	0.00

Nájemce objektu: 00-00-13201-604-01
IUVENTAS - Soukromé gymnázium a Střední odborná škola s.r.o.
 (IČ 26863782)

Vlastník objektu:
SMO MOB MOaP Ostrava
 (IČ 00845451)

Složka

Úhrada

N Smluvní nájem

42000.00 Kč

Tento variabilní symbol uvádějte při každém plat. styku s námi.

1320604001

Celkem k úhradě měsíčně

42000.00 Kč

Předvolený způsob úhrady: HOTOVĚ

Výpis spolubydlících osob

Jméno	Vztah	Přihlášen
Jmenovitě nejsou evidovány žádné spolubydlící osoby.		

Nový pronájem

Správce budovy Kateřina
tel: 799442609



15. 2014



převzal